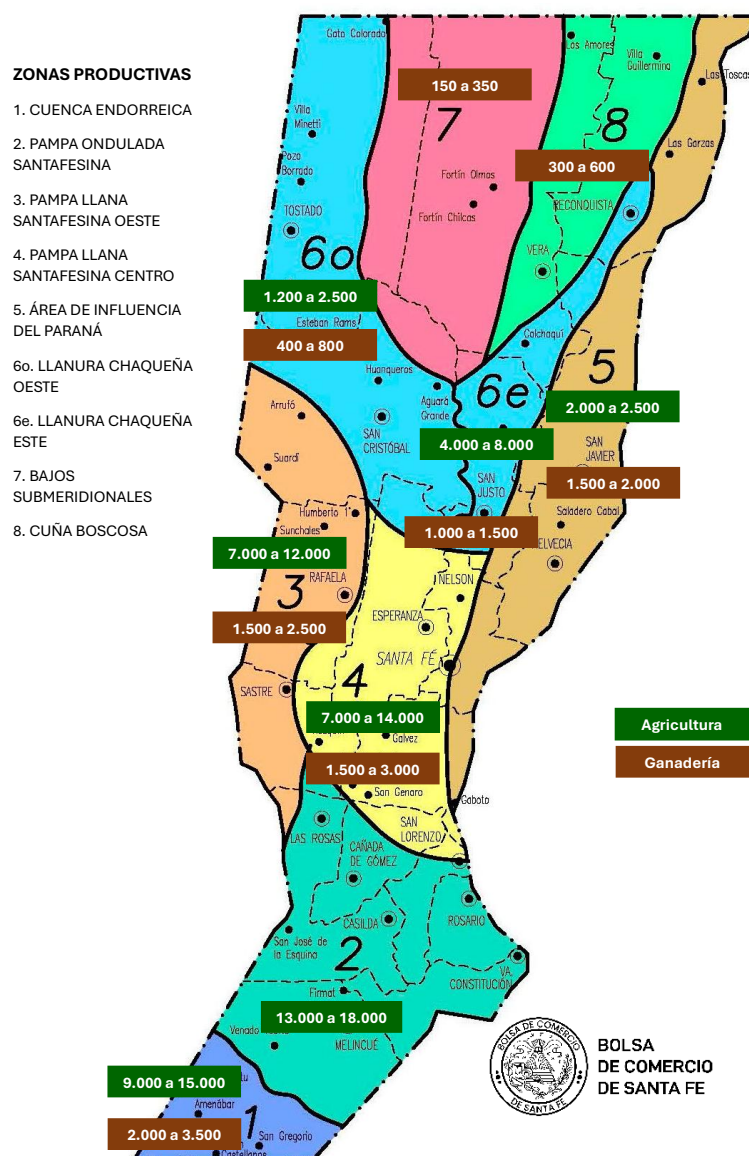


La tierra rural santafesina muestra señales claras de recuperación impulsada por las actividades ganaderas, la firme demanda de suelos de alta productividad y la reactivación paulatina de las operaciones inmobiliarias rurales. Claves, costos de oportunidad y brechas de precios entre regiones en los últimos años.

- La provincia de Santa Fe presenta una marcada heterogeneidad según la aptitud productiva e infraestructura hidrológica de los suelos. En el mapa se detallan las 8 zonas agronómicas definidas por la Compañía Argentina de Tierras (CAT) sobre la base comparativa del Atlas de Suelos de la República Argentina (INTA) con sus respectivas localidades representativas, aptitudes operativas y valores orientativos actuales en dólares por hectárea (U\$/ha) para establecimientos con mejoras de trabajo.

Gráfico 1. Valor de la tierra orientativa según zona productiva en la provincia de Santa Fe.
En U\$S/ha. Año 2026.



Fuente: CES-BCSF en base de la Revista Márgenes Agropecuarios, Cámara Argentina de Inmobiliarias Rurales, técnicos de la Compañía Argentina de Tierras SA y referentes locales.

- A modo de referencia histórica, el valor de la tierra en Santa Fe, tras la devaluación de 2001, se encontraba en mínimos históricos. La hectárea en la zona núcleo en promedio rondaba los U\$S 3.500 – 4.500, mientras que en zonas del norte provincial no superaba los U\$S 200- 500.
- La adopción masiva de siembra directa, el paquete biotecnológico (soja RR: *Roundup Ready*) y los precios récord internacionales explicaron la notoria suba en el valor de la tierra rural en dólares (en la región núcleo incluso se cuadruplicaron). Entre los años 2003 -2012, la zona agrícola sur alcanzó sus máximos históricos promedio entre 18.000 a 20.000 U\$S/ha.
- A partir de 2013, el mercado inmobiliario rural atravesó una etapa de estancamiento en su nivel de actividad y una corrección a la baja en los valores de la tierra (entre un 15,0% y 25,0% respecto a los máximos de 2011). Este escenario estuvo determinado fundamentalmente por la presión de las retenciones, las distorsiones del mercado cambiario y el impacto de sequías recurrentes.

Tabla 1. Valor de la tierra según zona productiva y aptitud/uso en la provincia de Santa Fe. En U\$S/ha.

Zona productiva	Aptitud/Uso	Período 2000-2002 (Post convertibilidad)	Período 2003-2012 (Auge commodities)	Período 2013-2019 (Pre pandemia)	Período actual (2025-2026)
1. Cuenca endorreica General López/Sur	Agrícola Ganadero/Mixto	3.000 - 4.500 600 - 1200	9.000 - 16.000 2.000 - 3.000	8.000 - 13.000 1.800 - 2.800	9.000 - 15.000 2.000 - 3.500
2. Pampa ondulada santafesina Rosario/Constitución	Agrícola (Clase 1) Ganadero/Mixto	3.500 - 5.500 1.200 - 2.000	14.000 - 20.000 4.000 - 6.500	13.000 - 17.000 3.000 - 4.500	13.000 - 18.000 2.500 - 4.000
3. Pampa llana santafesina oeste	Agrícola Ganadero/Mixto	2.500 - 4.000 1.000 - 1.800	9.000 - 15.000 3.500 - 5.500	8.000 - 13.500 2.500 - 4.000	7.000 - 12.000 1.500 - 2.500
4. Pampa llana santafesina centro Las Colonias/Castellanos	Agrícola/Tambo Ganadero	1.800 - 3.000 800 - 1.500	9.000 - 18.000 3.000 - 4.800	9.000 - 15.000 2.200 - 3.500	7.000 - 14.000 1.500 - 3.000
5. Área de influencia del Paraná La Capital/ Garay/ San Javier	Agrícola (Loma) Ganadero	1.000 - 1.800 400 - 800	3.500 - 5.500 1.800 - 2.800	2.500 - 4.000 1.500 - 2.300	2.000 - 2.500 1.500 - 2.000
6o. Llanura chaqueña oeste 9 de Julio/San Cristóbal	Agrícola (Selecto) Ganadero/Monte	500 - 1.000 150 - 350	2.000 - 3.500 600 - 1.200	1.500 - 2.800 500 - 900	1.200 - 2.500 400 - 800
6e. Llanura chaqueña este Vera/ General Obligado	Agrícola/Algodón Ganadero (Cría/Recría)	1.000 - 3.500 100 - 250	5.000 - 9.000 450 - 900	4.500 - 8.500 350 - 700	4.000 - 8.000 1.000 - 1.500
7. Bajos submeridionales Extremo norte provincial	Ganadero (Extensivo)	50 - 150	300 - 600	200 - 450	150 - 350
8. Cuña boscosa Norte boscoso	Ganadero/Forestal	50 - 150	500 - 800	350 - 700	300 - 600

Fuente: Fuente: CES-BCSF en base de la Revista Márgenes Agropecuarios, Cámara Argentina de Inmobiliarias Rurales, técnicos de la Compañía Argentina de Tierras SA y referentes locales.

- En líneas generales, el panorama actual evidencia una tendencia de sostenimiento y recuperación gradual en los valores, impulsada principalmente por la revalorización del sector ganadero y la escasez de oferta de calidad.
- En este punto, la mejora en el precio del kilo de carne de la hacienda en pie ha incrementado la demanda de campos de cría, recría e invernada, dinamizando las consultas en las zonas mixtas y marginales del norte provincial. Por su parte, los lotes de alta productividad agrícola (zona núcleo) se perciben como activos “refugio de capital o reserva de valor”, con escasa oferta en venta ante cierta reticencia de los propietarios a desprenderse de suelos “clase 1”.

Análisis de costos de oportunidad de la tierra agrícola vs. ganadera

El costo de oportunidad de destinar el suelo a la actividad ganadera en lugar de la agrícola (o viceversa) varía notablemente a lo largo del territorio santafesino.

Sur y centro provincial (zonas 1, 2, 3 y 4)

- Brecha de valor imponible/ patrimonial: la relación entre el valor de la hectárea agrícola de alta calidad (máximos de alrededor 18.000 U\$S/ha en Pampa Ondulada) y la hectárea ganadera de la misma región (U\$S 1500 – 3500) representa una brecha entre 4 a casi 6x.
- Costo de oportunidad agrícola: desviar hectáreas de “clase 1” o “2” a ganadería genera un costo de oportunidad significativamente alto medido en margen bruto por hectárea (alrededor de 500 U\$S/ha anual). La ganadería en esta región se desplaza hacia áreas de media loma o esquemas de intensificación (feedlots /tambo).

Norte provincial y bajos submeridionales (zonas 6, 7 y 8)

- Bajo costo de oportunidad del capital: en la zona 7 (bajos submeridionales), los valores rondan entre 150 – 350 U\$S/ha de referencia. Si bien, el costo de oportunidad es notablemente bajo, la aptitud es limitada por anegamientos hidrológicos.
- Revalorización ganadera relativa: la mejora en el precio del stock vacuno ha permitido que la relación “kilos de carne vacuna/ hectárea” se encuentre en niveles históricamente atractivos. Como referencia, en el norte de Santa Fe, vender entre 2 a 4 vacas/ vientres (según edad, condición reproductiva y calidad genética) puede equivaler a adquirir una hectárea de campo ganadero, potenciando la inversión en cría e infraestructura ganadera.



CENTRO DE ESTUDIOS Y SERVICIOS:

Director Ejecutivo: Dr. Juan Pablo Durando

Directora: Lic. María Lucrecia D’Jorge

Coordinador: Mg. Pedro P. Cohan

BOLSA DE COMERCIO DE SANTA FE:

Presidente: Dr. Juan Pablo Durando

INTEGRANTES DEL CES Y ÁREA DE PRENSA:

<https://www.bcsf.com.ar/ces/quienes-somos.php>