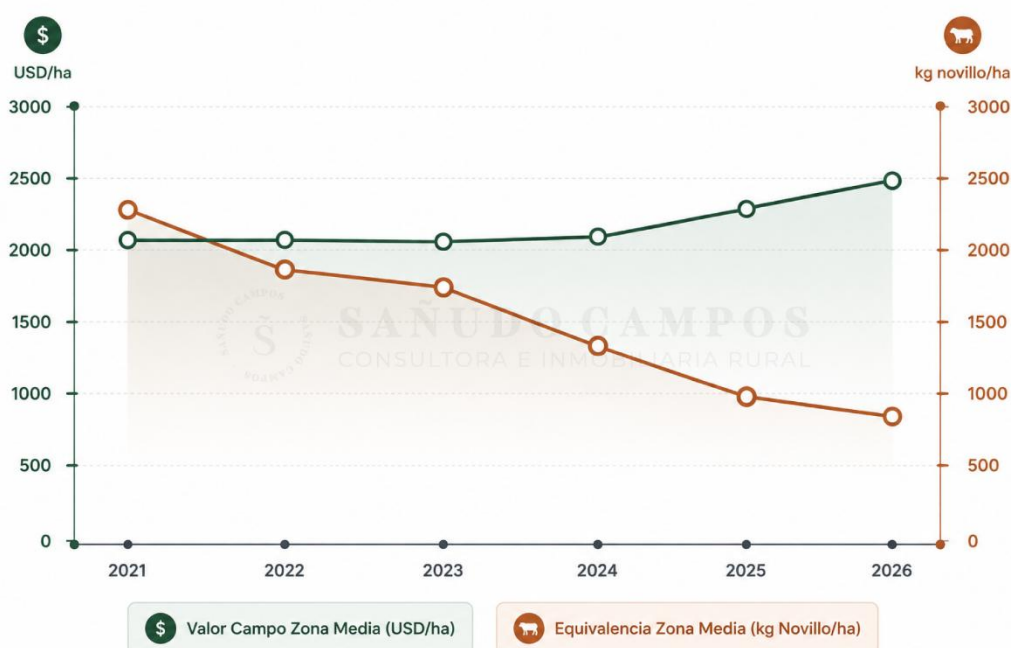


Mercado Inmobiliario Rural: hectárea vs kg novillo

Desde la consultora **Sañudo Campos** advierten un punto de inflexión: a pesar de la leve recuperación en dólares de los campos ganaderos, el poder de compra en moneda carne se ubica en valores máximos.

EL "EFECTO TIJERA" EN SANTA FE:

La tierra sube en dólares pero se desploma en kilos de novillo.



“ Comportamiento del 'Efecto Tijera' en Santa Fe: la brecha creciente entre la cotización del ganado en pie (INMAG) y el valor del inmueble rural marca el nivel más accesible de la tierra ganadera en 'moneda carne' de los últimos cinco años.”

Junto con el reordenamiento de las variables macroeconómicas y el paulatino fortalecimiento de la hacienda en pie, el mercado de compraventa de campos en la Provincia de Santa Fe registra una dinámica particular.

Si bien los valores por hectárea en dólares experimentan una leve tendencia alcista durante los últimos dos años, la cotización del ganado en pie ha crecido a un ritmo sustancialmente mayor.

Se genera un escenario sumamente atractivo, el esfuerzo necesario para adquirir una hectárea se encuentra hoy en niveles mínimos históricos.

El siguiente relevamiento técnico refleja la evolución de esta oportunidad:

Valor zona marginal: (700 a 800 usd/ha).

En el año 2021 *se requerían 791 kg* de novillos para comprar una hectárea. A pesar de que el valor en dólares subió gradualmente de 700 a 800 usd/ha hacia 2026, el abaratamiento en producto fue drástico, *actualmente de necesitan 278 kg* para adquirir una hectárea. Lo que representa una caída de 64,8%.

Valor zona media (2100 a 2500 usd/ha).

En 2021 una hectárea equivalía a **2.373 kg** de novillo, con paulatina recomposición de la tierra alcanzando los 2500 usd/ha en 2026, la fuerte aceleración del precio de la hacienda redujo la equivalencia a tan solo **869 kg** de novillo por hectárea, registrando una disminución del 63,3%.

Serie Estadística y Cuadros Integrados (2021–2026)

Cuadro 1: Evolución en Zona Margin

Cuadro 1: Evolución en Zona Marginal (Valores en USD, ARS, INMAG e Índice Kilos/ha)

Año	Valor Campo (USD/ha)	Promedio CCL (\$/USD)	Valor Campo (\$/ha)	INMAG (\$/kg)	Equivalencia (kg Novillo/ha)
2021	700	202,13	141.491,00	178,87	791,0
2022	700	259,34	181.538,00	279,16	650,3
2023	700	558,88	391.216,00	648,95	602,8
2024	700	1.184,16	828.912,00	1.861,80	445,2
2025	750	1.337,49	1.003.117,50	3.047,64	329,1
2026	800	1.510,36	1.208.288,00	4.341,15	278,3

al (Valores en USD, ARS, INMAG e Índice Kilos/ha)

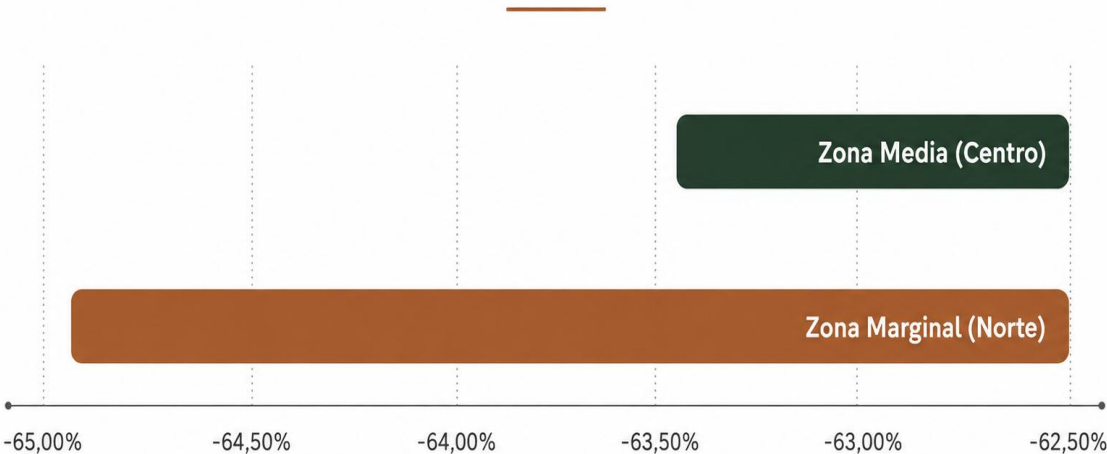
Cuadro 2: Evolución en Zona Media (Valores en USD, ARS, INMAG e Índice Kilos/ha)

Año	Valor Campo (USD/ha)	Promedio CCL (\$/USD)	Valor Campo (\$/ha)	INMAG (\$/kg)	Equivalencia (kg Novillo/ha)
2021	2.100	202,13	424.473,00	178,87	2.373,1
2022	2.100	259,34	544.614,00	279,16	1.950,9
2023	2.100	558,88	1.173.648,00	648,95	1.808,5
2024	2.100	1.184,16	2.486.736,00	1.861,80	1.335,7
2025	2.300	1.337,49	3.076.227,00	3.047,64	1.009,4
2026	2.500	1.510,36	3.775.900,00	4.341,15	869,8

La constante apreciación de la tierra en dólares, no ha logrado alcanzar la firmeza del poder adquisitivo del sector ganadero.

Se posiciona el presente ciclo productivo, como una ventana estratégica para transformar stock de hacienda en inversión de capital inmobiliario rural.

Caída Superior al 63% en el costo de carne: kilos de novillo por hectárea (2021 VS 2026)



Mientras que la cotización por hectárea en dólares inició un leve repunte entre 2024 y 2026, la firmeza de la hacienda provocó que el esfuerzo productivo para adquirir una hectárea caiga más de un 63 % en el centro provincial

En este escenario de alta liquidez y favorable relación producto/tierra, se estima que la brecha observada tendera a ir ajustándose gradualmente a medida que el valor inmueble acompañe la recomposición de los activos ganaderos.

El contacto actual configura una ventana temporal limitada, la historia reciente demuestra que los ciclos de marcada aceleraron en los precios de la hacienda terminan trasladándose al valor de la tierra.

Aquellos productores e inversores que logren arbitrar stock vacuno por hectáreas, en esta coyuntura estarán consolidando patrimonio a un costo de capital históricamente bajo. La recomendación técnica sugiere priorizar la toma de posiciones en fracciones ganaderas intermedias y del norte santafesino antes de que la previsible suba del inmueble en dólares vuelva a equilibrar la ratio con la carne.

Fuentes y Metodología Consultadas

- **Precio de la Hacienda:** Mercado Agroganadero (MAG) — *Valores promedio anuales del Índice Novillo Arrendamiento (INMAG).*
- **Tipo de Cambio de Referencia:** Cotizaciones anuales promedio del *Dólar Contado con Liquidación (CCL)* (Fuente: Econargy / Mercados Financieros).
- **Valores de Inmuebles Rurales:** Registros de operaciones efectivas y tasaciones de mercado en la Provincia de Santa Fe.

Contacto :

- *Licenciado en Agronegocio Javier Ignacio Sañudo. CPN Paola Estela Zuccollo. Sañudo Campos — Consultora e Inmobiliaria Rural. Mat Cci Nro.559.*
- Redes: Instagram sañudo campos- Facebook . sañudo campos – whatsapp: 0342-155778888