



Valor del suelo agrícola crece hasta 130% en última década

REGIÓN. Estudio da cuenta que los activos con buena ubicación, acceso a agua y condiciones productivas claras son cada vez más escasos.

Claudio Ramírez
cramirez@mercuriovalpo.cl

Un sostenido aumento en el valor de los suelos agrícolas en la Región de Valparaíso ha marcado la última década, llegando a alzas superiores al 100% en algunas zonas del territorio. Así lo consigna un estudio de la consultora inmobiliaria GPS Property, basado en transacciones entre los años 2015 y 2026 para predios que oscilan entre 50 y 350 hectáreas.

Es así que el valor promedio por hectárea pasó de \$10,3 millones en el período 2015-2017 a \$23,7 millones en el lapso 2024-2026, lo que representa un alza acumulada cercana al 130%.

El estudio evidencia, además, una tendencia al alza sostenida en todos los períodos analizados. Entre 2018 y 2020 los valores alcanzaron \$11,6 millones por hectárea, mientras que entre 2021 y 2023 subieron a \$13,5 millones. En el último tramo, correspondiente a

4,7%

es la caída que registra la superficie frutícola en la región en los últimos diez años.

“Este escenario refleja un mercado cada vez más selectivo, donde la escasez relativa de suelo agrícola de calidad empuja los valores al alza”.

Oswaldo Errázuriz
Gerente agrícola GPS Property

2024-2026, los precios se aceleraron con mayor fuerza, consolidando un nuevo nivel de referencia para el mercado agrícola regional.

En términos territoriales, las transacciones recientes se concentran en comunas como Olmué, Santo Domingo, San Felipe, Hijuelas y Catemu, con valores por hectárea que presentan alta dispersión, dependiendo de factores como disponibilidad de agua, calidad de suelo y aptitud frutícola.

“Este escenario refleja un mercado cada vez más selectivo, donde la escasez relativa de suelo agrícola de calidad, junto con restricciones hídricas y normativas, está empujando los valores al alza”, comentó el gerente agrícola de la entidad, Oswaldo Errázuriz.

Incluso en algunos casos se

observan operaciones que superan los \$30 millones por hectárea, reflejando la presión sobre activos agrícolas bien ubicados y con potencial productivo.

En la región, si bien los promedios entregan una referencia general de mercado, el valor de un campo con alto potencial productivo puede superar los \$30-\$35 millones por hectárea. El estudio menciona que este escenario, en parte, responde al explosivo aumento del desarrollo agropresidencial, que ha elevado de forma significativa las expectativas de precio.

SUPERFICIE FRUTÍCOLA

El análisis de la consultora inmobiliaria indica que esta situación contrasta con la evolución de la superficie frutícola regional. Es así que según los datos analizados, la Región registra una disminución de 4,7% en la última década, pasando de 47.053 hectáreas en el período 2013-2016 a 44.824 en 2022-2025.

El análisis consigna que esta caída se da en un contexto donde otras regiones del país muestran expansiones significativas, lo que refuerza el carácter más restringido del crecimiento agrícola en la zona central.

En cuanto a la composición

productiva, el palto continúa siendo la principal especie en la región, con más de 20 mil hectáreas plantadas, seguido por la vid de mesa, con cerca de 7.800 hectáreas, además de nogales y limoneros.

“Estamos viendo una valorización estructural del suelo agrícola en Valparaíso, donde los activos con buena ubicación, acceso a agua y condiciones productivas claras son cada vez más escasos, lo que presiona los precios incluso en un contexto de menor expansión de superficie”, añadió Errázuriz.



ESTUDIO DETERMINÓ UN ALZA IMPORTANTE EN PRECIO DE TERRENOS.

del suelo continuará siendo un

factor clave en la toma de decisiones de inversión. Asimismo, el alza de valor sí está vinculada al escenario de sequía, pero principalmente a través de un efecto de escasez y diferenciación de activos.

El informe concluye que el mercado agrícola regional seguirá marcado por una combinación de alta demanda por suelos productivos y limitaciones estructurales de crecimiento, con lo que la valorización

