



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

## **CONSIDERACIONES ACTUALES DEL MERCADO INMOBILIARIO RURAL**

### ***Informe de Mercado N° 15: Enero / Junio 2019***

El director técnico suele sugerirles a sus jugadores que, para definir la próxima jugada, deben parar la pelota, levantar la cabeza y decidir qué hacer con ella.

En nuestra actividad, a veces, es bueno hacer lo mismo para intentar entender lo que está pasando con nuestro mercado caracterizado por mucho ruido externo que nos distrae y dificulta tomar distancia para poder analizar el panorama.

Este primer semestre ha sido pródigo en noticias negativas, con una recurrente crisis de política y económica, en un año electoral muy complejo y controvertido. La persistente inflación, elevadas tasas de interés, actividad económica recesiva en las más diversas actividades, precios de las commodities en baja, alta presión impositiva, las trabas a la inversión en tierras por parte de inversores extranjeros Ley de Tierras (26.737), son algunas de las dificultades en las cuales debemos desarrollar nuestra actividad.

La definición de las elecciones se dará en el segundo semestre, el cual seguramente estará condicionado por este hecho.

Pero también hubo algunas buenas noticias: la campaña agrícola 2018/19 ha sido excepcional en la mayor parte de las diferentes regiones del país y el precio de las materias primas se ha ido recuperando en las últimas semanas.

La actividad ganadera también se ha recuperado y muestra signos de mejoría, especialmente en el sector exportador y ostenta una rentabilidad positiva más interesante.

El mercado de compra venta de campos se ha mantenido en un bajo nivel de actividad en general, pero a diferencia de los últimos semestres analizados, se han registrado varias operaciones en un rango próximo o por encima de los U\$D 10 M; si bien la mayor parte de las transacciones se ubican en un rango entre U\$D 1 M y U\$D 3 M.

También debemos señalar que las operaciones se ubican mayoritariamente en la región pampeana, siendo escasas en las áreas marginales.



**CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES**

En lo que respecta a las condiciones de pago, hemos podido recoger una creciente tendencia por parte de los vendedores a aceptar financiación en las negociaciones con los potenciales interesados.

En cuanto a los valores de las tierras, los colegas coinciden en que muchas de las operaciones se concretan cuando los vendedores ceden en sus pretensiones y se avienen a aceptar precios más conservadores y condiciones de pago más flexibles.

En la zona pampeana las transacciones que logran cerrarse después de largas negociaciones, se concretaron en valores algo inferiores a las que se registraban un año atrás, aunque existe amplia variabilidad.

Al prolongarse tanto las gestiones comerciales, se genera una natural acumulación de campos a la venta. Este engrosamiento del stock se retroalimenta, ya que los pocos compradores sienten que "el tiempo" juega a su favor.

El panorama de los arrendamientos, tanto ganaderos como agrícolas, se muestra mucho más activo, demandado y con precios en leve alza, principalmente como consecuencia de la buena campaña agrícola y la buena perspectiva del sector ganadero.