



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

Informe de Mercado N° 16: Julio / Diciembre 2019

UN MERCADO INCIERTO QUE NO PIERDE LAS EXPECTATIVAS

Julio a Diciembre 2019, un semestre en donde prevaleció lo político y las elecciones predominaron sobre todo.

En cuanto al mercado inmobiliario rural, podemos decir que tuvo estas características:

- Se realizaron operaciones de compra-venta de mediana envergadura.
- Se concretaron operaciones de compra-venta en zonas marginales.
- En general hubo pesadez y lentitud en las negociaciones inmobiliarias.
- Muy buena campaña de la cosecha fina y buenas expectativas para la campaña de gruesa.
- La actividad ganadera con buen presente y un futuro alentador.
- Una tendencia firme para los arrendamientos agrícolas.

El momento político lo podríamos resumir de esta manera:

- Elecciones primarias, las PASO, con resultados sorprendentes en agosto.
- Siguió con una intensa campaña del oficialismo para revertir los resultados de las PASO.
- Elecciones, con el triunfo de la coalición peronista.
- Fuerte respuesta negativa de los mercados financieros: inflación, devaluación del peso, altas tasas de interés, recesión y baja general de la actividad.
- Lanzamiento de un plan de emergencia sin fecha de finalización.
- El sector en la espera de un plan de desarrollo.

Cronología y análisis de un semestre de sorpresas:

Resulta difícil encontrar un escenario de mayor incertidumbre que el ocurrido en este 2do semestre de 2019, en nuestra reciente historia política – económica, por cierto, sumamente convulsionada.

Elecciones primarias con resultados sorprendentes en agosto que generaron un clima de gran incertidumbre en la sociedad. Luego una intensa campaña para las elecciones generales de octubre a fin



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

de revertir los resultados de las primarias de agosto. Finalmente, ocurrió la ratificación de los resultados en las elecciones de fines de octubre y el ingreso de un gobierno de un signo político diferente. Todo esto, más la incertidumbre acerca de las medidas que adoptara el nuevo gobierno, la asunción en diciembre con un severo plan de emergencia, describen muy sucintamente los elementos que conformaron el contexto en el cual se desarrolló –políticamente- el semestre al cual nos estamos refiriendo.

La política siempre afecta a la economía, y este semestre no fue la excepción, ya que la afectó de manera significativa con una persistente y creciente inflación, una fuerte devaluación del signo monetario, altas tasas de interés, la profundización de un proceso recesivo en las más diversas actividades y la sensación de que se avecinaba un nuevo default de la Argentina. Todo esto generó un escenario en el cual era muy difícil encontrar interlocutores que pudieran aventurarse a analizar propuestas de inversión en tierras destinadas a la explotación agropecuaria.

Lo manifestado en los párrafos precedentes, describe la situación general en la cual se ha desarrollado nuestra actividad para la mayor parte de los colegas.

Sin embargo, no podemos dejar de mencionar que desde CAIR hemos registrado operaciones de mediana envergadura, en general con valores moderados, e inclusive alguna transacción de mayor escala en zona más marginal.

La CAIR es un termómetro fiel de la situación general del mercado inmobiliario rural, pues la integran los operadores más importantes del mercado inmobiliario rural. No obstante lo dicho, hay seguramente operaciones que escapan al conocimiento de los socios que conformamos CAIR.

Pero, debemos remarcar, que la mayoría de las operaciones que hemos conocido, sea informada o concretada por algún socio de nuestra Cámara corresponden a compra – ventas de operaciones de menor envergadura, que reflejan la transmisión de fracciones de campo de superficies pequeñas, entre argentinos. La inversión extranjera no abunda.

Las operaciones, por lo general, son el resultado de largas y tortuosas gestiones que se extienden en el tiempo y requieren paciencia, ductilidad y flexibilidad de todas las partes involucradas. Los plazos de pago, constituyen elementos frecuentes en las negociaciones y los valores de cierre, en general, acusan una creciente moderación de las expectativas de los vendedores. Las



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

diferencias entre lo pedido y lo ofertado, “las puntas”, es grande, es una gran brecha difícil de conciliar, motivo del fracaso de muchas operaciones.

Las pocas operaciones relevadas por nuestra Cámara en zonas marginales, no constituyen “mercado” eficaz, por lo tanto resulta difícil opinar – con cierto grado de certidumbre - acerca de los valores en dichas zonas.

Las nuevas medidas económicas que se estaban delineando sobre fines de 2019, harán más engorrosas las transacciones, pues la única moneda de uso corriente en transacciones inmobiliarias son los dólares estadounidenses. Las varias denominaciones y cotizaciones de dicha moneda, la amenaza de un inminente aumento de las retenciones, la mayor presión impositiva y otras medidas en escenarios inciertos, sólo servirán para ponerle más dificultades a nuestra actividad. La tendencia del vendedor es, en virtud de la incertidumbre cambiaria, a vender al contado, y por parte del comprador a solicitar plazos de pago para generar el dinero.

Por el lado positivo, podemos señalar una muy buena campaña de la cosecha fina, con precios atractivos y una campaña de cosecha gruesa que, si bien pasó por un stress hídrico, pudo recomponerse con buenas lluvias, generando buenas expectativas para la misma, al menos en el volumen, faltaría que se traduzcan en renta real y conocida. Los quintales estarán, la renta será aleatoria.

También la actividad ganadera se encontraba sobre el final del año con un panorama alentador que ya llevaba varios meses de buenos resultados. Si bien hay una caída del consumo interno de carne vacuna, la exportación tracciona y exporta lo suficiente como para que los valores se mantengan.

El proceso de acumulación de campos ofrecidos a la venta, que señalamos en nuestro análisis anterior, se mantiene y por lo tanto, aumentan las opciones de compra para los escasos compradores, estos tienen mayores alternativas en su selección y se sienten con mayores fortalezas para negociar y presionar sobre los valores. Motivo por el cual la brecha entre lo ofertado y lo ofrecido es grande.

En lo que se refiere a contratos de arrendamiento agrícola, si bien resulta prematuro aventurar una tendencia, es probable que, dadas las nuevas condiciones de retenciones, presión impositiva, etc., haya una mayor tendencia hacia contratos de aparcería suplantando los acuerdos por montos fijos. Es decir compartir los riesgos pues la renta por ha es incierta. La estructura productiva está intacta y en condiciones de producir cosechas records, pero al tener una renta



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

incierta, la inversión por ha se afectará si no aparecen señales claras y medidas concretas.

Los arrendamientos de campos ganaderos se mantienen firme, tanto para los campos de cría como los de engorde.

Para finalizar, luego de un semestre altamente politizado que afectó nuestra actividad, y un panorama inmediato que aparece con dificultades o poco claro al menos, vemos un mercado que está latente y con las esperanzas de recibir señales de reactivación.

La rentabilidad del sector, que si bien es baja, sumado al insoslayable hecho de constituirse en el principal "resguardo del capital" de un inversor, mantienen vivas las expectativas de realizar una buena inversión medida en el mediano y largo plazo.