



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

## **Informe de Mercado N° 18: Julio / Diciembre 2020**

El segundo semestre del 2020 se caracterizó a nivel global por la pandemia, y a nivel nacional por un gobierno central que presentó serias complicaciones políticas, tomando medidas que impactaron negativamente en la actividad agroindustrial, y falencias ante situaciones críticas.

La convivencia con el nuevo coronavirus durante la segunda mitad del año pasado continuó generando un fuerte deterioro de la actividad económica en general, lo que por su extensión aún impide vislumbrar una expectativa positiva hacia el futuro.

### **Panorama político, económico y sanitario:**

- El mercado cambiario continuó totalmente intervenido y con importantes restricciones para operar en plaza, con brechas significativas entre las diferentes cotizaciones del dólar (oficial, CCL, MEP, entre otros).
- La continuación de la propagación de la pandemia del COVID 19 siguió generalizando el desconcierto local, regional y global.
- La temprana cuarentena determinada en el mes de marzo, se mantuvo vigente en gran parte de este semestre y continuó afectando la actividad en muchísimos sectores de nuestra economía.
- La reestructuración de la deuda externa generó expectativas positivas, factor que se fue diluyendo con el correr del tiempo, principalmente ante la falta de señales complementarias por parte del gobierno.
- Se presentaron, además, señales preocupantes con impacto directo en la propiedad privada y con significativas connotaciones confiscatorias. Al intento de expropiación de la empresa Vicentín sucedido durante la primera parte del año, surgieron otros hechos negativos para la actividad, como por ejemplo:
  - ✓ el impuesto de emergencia "a las grandes fortunas"
  - ✓ las modificaciones a la ley de manejo del fuego
  - ✓ las usurpaciones de tierras, tanto rurales como urbanas, con una pasividad preocupante por parte del Estado a nivel nacional, provincial y municipal, y con una tibia e insuficiente acción de la justicia.
- A los puntos mencionados, debemos agregarle la falta de un plan económico sólido, no sólo de mediano y largo plazo, sino más grave aún, a corto plazo.



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

- Todas estas señales generan un plus negativo en los inversores locales y extranjeros al momento de la toma de decisiones que involucren arriesgar su capital.

### **Situación del mercado inmobiliario rural:**

Luego de la fuerte retracción sufrida con el inicio del 2020, la actividad del sector inmobiliario rural continuó transitando el semestre de forma muy irregular.

Si bien las restricciones impuestas para circular dentro el país se fueron flexibilizando con el tiempo, existieron jurisdicciones que mantuvieron algunas prohibiciones hasta el mes de octubre, inclusive. Esto limitó fuertemente la posibilidad de recorrer propiedades rurales, impidiendo así el comienzo de cualquier operatoria comercial.

Se observó una tendencia de mayor oferta que demanda con la incorporación de nuevos campos a la venta.

En general, las operaciones de este semestre estuvieron concentradas en rangos de 1 a 3 millones de dólares; en algunos casos entre 3 y 5, y excepcionalmente, algunas pocas operaciones superando dichos montos.

Los valores de los campos que ya habían sufrido un recorte durante el 2019 y el primer semestre del 2020, continuaron con esta misma tendencia aunque menos pronunciada a lo largo del período analizado. Sin perjuicio de ello, las escasas operaciones registradas no permiten establecer con claridad algunas tendencias.

La actividad productiva agropecuaria se desarrolló de modo firme, con sostenida demanda en los arrendamientos. Los valores de las commodities se mostraron en alza tanto en el sector agrícola como en el ganadero, lo cual permite tener una mínima expectativa futura para la actividad, aunque la variable climática mantiene vigente cierta incertidumbre en muchas regiones productivas.

### **Síntesis:**

El surgimiento de un evento tan poco frecuente e impensado como lo fue la pandemia, en ciertos aspectos ha paralizado al mundo durante gran parte del año 2020. Sin embargo, el mismo siguió requiriendo alimentos, y en mayor escala, ya que en términos generales las



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

poblaciones del mundo no solo siguen creciendo sino que el promedio de vida sigue aumentado.

En este contexto, la oportunidad de generar alimentos en nuestro país para abastecer diversos mercados externos sigue intacta, y prueba de ello es que a pesar de todas las trabas que se le han impuesto el sector agroindustrial, es posible observar el crecimiento de la superficie agrícola sembrada y también la producción de carne.

Es de destacar que los valores de los campos se han sincerado en los últimos dos años con tendencia a la baja, lo que permite hoy en día al inversor ingresar con posibilidades de rentabilidad, y por supuesto, como resguardo de su capital, del mismo modo como lo ha sido en los últimos 50 años.

## **Comisión Directiva**

### **CAIR**