



Informe de Mercado N°20: Julio / Diciembre 2021

En esta oportunidad, presentamos un nuevo informe de mercado elaborado por la Cámara Argentina de Inmobiliarias Rurales de uso público para socios y colegas del sector.

Introducción:

La actividad económica general del segundo semestre del 2021, aunque en menor medida y en relación a la primera mitad del año, continuó afectada, tanto a nivel global como nacional, por la pandemia del Covid-19 y sus múltiples variantes.

Las elecciones nacionales de medio término, que influyeron en la dinámica del mercado, colocaron a la oposición en un plano de igualdad frente a la alianza gobernante en ambas cámaras del Congreso desde el 10 de diciembre pasado.

En ese contexto, se hicieron necesarios los acuerdos políticos parlamentarios para la sanción de leyes y para impulsar acciones de gobierno que den previsibilidad y alienten la inversión y el crecimiento económico.

Panorama político y económico:

Considerando las circunstancias vividas durante el primer semestre, se observa que la situación de la segunda parte del año fue similar, con el agregado del clima preelectoral, que sensibilizó el ánimo de todos los actores económicos.

- ♦ **Inflación:** El resultado del 2021 finalizó con un índice anualizado del 50%, lo que complica el desarrollo y la proyección de cualquier actividad económica. Sin dudas, es una de las cuestiones más importantes a corregir.
- ♦ **Mercado cambiario:** Continuó intervenido y con restricciones cada vez más amplias en función, no sólo de intentar sostener un dólar oficial ficticio (con más sus múltiples cotizaciones: MEP, bolsa, CCL, etc), sino también, debido a la problemática de escasez de divisas líquidas como reservas en el Banco Central;
- ♦ **Fondo Monetario Internacional:** la Argentina abonó durante este semestre casi u\$s 1.900 millones de capital de deuda utilizando los derechos especiales de giro emitidos por el mismo organismo. No obstante, las obligaciones para el año 2022 se estiman en alrededor de los u\$s 19.000 millones y el año finalizó sin acuerdo para reprogramar futuros vencimientos.
- ♦ **Fisco:** el gasto público no tuvo ningún tipo de ajuste, ni señales en torno al tema del excesivo incremento del mismo; la presión



impositiva se encuentra en niveles confiscatorios. A esto se suma el acuerdo fiscal de fin de año que abre la puerta para su incremento. Los impuestos al complejo agroindustrial se mantienen, junto con las restricciones a las exportaciones, el programa de precios cuidados e intervenciones de diferente índole que desalientan las inversiones productivas.

- ♦ **Mercado laboral:** la legislación vigente en este período convalidó aumentos y condiciones de trabajo que desalientan la creación de nuevas fuentes genuinas.
- ♦ **Retenciones e intervención a las exportaciones:** se mantuvieron las retenciones a las exportaciones de productos, a lo que se sumaron controles y limitaciones, como el caso de la carne. Si bien hubo alguna modificación para el rubro cárnico, nuestro país dejó de percibir alrededor de U\$S 1.000 millones por dichas medidas.
- ♦ **Otros:** Existen aspectos de la política económica que afectan a la actividad, como el impuesto de emergencia a las grandes fortunas, la ley de manejo del fuego, la cuestión de las usurpaciones, las normativas que restringen la aplicación de fitosanitarios, la ley de tierras, entre otros, que sigue discriminando al inversor extranjero y limitando al local.

Situación del Mercado Inmobiliario Rural

Compra – Venta

La actividad inmobiliaria rural disminuyó un 31% en forma interanual. La importante caída de los meses de noviembre y diciembre incidió fuertemente, y en forma negativa, en el último semestre.

El clima preelectoral agudizó la incertidumbre política y económica en el corto y mediano plazo, llevando la actividad a un mínimo histórico desde que se computa el InCAIR.

Sumado a esto, la elevada carga impositiva, incluido el incremento de retenciones a las exportaciones, las restricciones a la comercialización de carne, la inseguridad jurídica ante la toma de tierras, entre otras cuestiones, actuaron como ralentizador en la decisión de compra para una demanda muy selectiva y cautelosa, enfocada principalmente en campos agrícolas.

A su vez, la complejidad para operar en dólares, cepo mediante, resultó un obstáculo difícil de superar para la concreción de las operaciones, dependiendo más que nunca de la buena voluntad de las partes para lograrlo.

Por otro lado, la oferta de campos fue sostenida, con decisión firme aunque escasa necesidad de venta por parte de los propietarios. Las determinaciones de venta se dan mayormente por



cuestiones familiares (subdivisiones, herencia, particiones, etc.), repatriación de capitales para aquellos extranjeros que se retiran del país, y en menor medida, de propietarios locales que definen llevar su capital al exterior y trasladar sus inversiones productivas de la región y, en casos excepcionales, con el fin de liquidar su activo.

Es escasísima la oferta de campos agrícolas de calidad, requerida por la mayoría de los inversores, predominando en la cartera de negocios los campos de aptitud mixta y/o ganaderos, resultando muy trabajoso concretar operaciones en este segmento.

Luego de una importante baja desde fines de 2019, los valores de la tierra encontraron un piso de estabilidad, particularmente en la zona pampeana, con leve recuperación, en algún caso puntual, sobre campos netamente agrícolas de mayor potencial.

Las zonas agrícolas extrapampeanas y aquellas más marginales, además de sufrir bajas en sus valores, tuvieron poca o nula demanda, particularmente en campos a desarrollar. Las áreas ganaderas han logrado mantener los valores del primer semestre.

El valor de los productos (carne, granos, etc.) mejoró la ecuación productiva, actuando como el principal factor que detuvo la caída.

Si bien el precio de los granos tuvo un retroceso a principios del semestre, merced a la sequía en Argentina y otras áreas de producción mundial, se produjo sobre el fin de año, una recuperación de los precios, más cercanas a los niveles máximos de finales de 2020.

El volumen de operaciones concretadas durante este semestre ha sido escaso, con inversiones que no sobrepasan los U\$s 3,5/4 millones.

Alquileres – Arrendamientos

Este rubro mostró una demanda muy firme durante todo el año.

Para el caso de los alquileres agrícolas, los cierres de operaciones fueron muy rápidos, incluso en valores del orden de un 10% a 15% en producto por encima de la campaña anterior, con una demanda que quedó insatisfecha.

Los alquileres por campos ganaderos, especialmente en la zona centro del país, se concretaron de manera inmediata, también con incrementos de hasta un 10% en producto, llegando a valores que, en algunos casos, quedaban por encima de los resultados de la actividad. Los campos de zonas marginales fueron más difíciles de ubicar.

La producción agropecuaria es una actividad tomadora de pesos, que tiene pocas alternativas de colocación y no es una moneda deseable para atesorar. Este factor provoca que se vuelquen



en la producción, generando una demanda firme, que se refleja en la ágil dinámica del mercado de alquileres.

Se observa que en los alquileres ganaderos el inversor se vuelca al mercado de la carne y no en tierras.

Síntesis:

Como lo mencionáramos en nuestro informe del primer semestre del año 2021, sigue intacta en nuestro país la oportunidad de producir alimentos para abastecer diversos mercados externos que los demandan. Argentina tiene el potencial y la capacidad para hacerlo.

En contrario, la actividad productiva transita por grandes dificultades, generadas por decisiones erróneas en políticas para el sector tomadas a lo largo de los últimos años, llegando incluso, a perder mercados y desalentar inversiones a largo plazo.

Mientras el mundo va en un sentido, nosotros fuimos en el contrario. En Argentina, el valor de la tierra productiva ha bajado mientras que en otros países se ha afirmado.

Como referencia, la Zona Núcleo Argentina (ubicada en el norte de Buenos Aires, sur de Santa Fe y sudeste de Córdoba) detenta suelos de mayor potencial, y estos tiene un valor aproximado de entre 13.500 y 15.000 dólares la hectárea, en tanto, en el Cinturón Maicero de Estados Unidos (Iowa, Illinois, Indiana, por ejemplo), con la misma calidad de tierra, potencial y recursos hídricos, el valor se ubica en un promedio de 27.000 dólares por hectárea, incluso superando los U\$s 30.000, lo que representa una brecha del 100%.

Comisión Directiva CAIR