



## **Informe de Mercado N°21: Enero / Junio 2022**

En esta oportunidad, presentamos un nuevo informe de mercado, elaborado por la Cámara Argentina de Inmobiliarias Rurales (CAIR), de uso público para socios, colegas del sector y el mercado agropecuario en general.

### **Introducción:**

A modo de entender el marco, en el cual se realiza el siguiente análisis, con el fin de interpretar cuál fue la evolución del mercado inmobiliario rural y cuáles fueron las principales causas que influyeron en el mismo, es menester comenzar con un pantallazo sobre la situación político-económica del período.

Atrás van quedando las secuelas de la eterna y dañina cuarentena, ya que en este semestre, ha tomado mayor injerencia los efectos de la guerra entre Rusia y Ucrania y sus consecuencias en las economías de las principales naciones del mundo.

Sin embargo, han surgido situaciones particulares vinculadas como la crisis energética, inflación, subas en las commodities, etc., que modificaron el plano de equilibrio general, produciendo cambios en el mercado inmobiliario rural.

### **Panorama político y económico:**

El semestre finalizó con mayores complicaciones, tanto en lo político como en lo económico. Las diferencias marcadas entre los mismos integrantes del gobierno, no hicieron otra cosa que agravar la incertidumbre de entender hacia dónde vamos. Desde lo económico, el déficit sigue creciendo, el financiamiento es casi inexistente y, a esta altura, incrementar la presión impositiva es inviable. El deterioro de nuestra moneda, ha sido permanente de la mano de los altos niveles de inflación.

En este contexto, para los inversores medianos y chicos (excluyendo las grandes empresas y a los fondos multinacionales), la inversión por excelencia, siempre fue la tierra y los ladrillos. Históricamente, son los primeros objetivos a los que apuntan quienes quieren y necesitan un refugio para su capital. Tanto por la seguridad jurídica, como por la estabilidad de la inversión a lo largo del tiempo.



## **Situación del Mercado Inmobiliario Rural**

### **Compra – Venta**

Durante este periodo, la actividad se ha ido incrementando. Aumentaron las consultas, observándose mayor cantidad de pedidos concretos proveniente de inversores que saben lo que buscan y cuando lo encuentran, muchas veces terminan *dispuestos a pagar algo más de lo que tenían presupuestado.*

Esta situación, es antagónica a lo que venía sucediendo a comienzos del semestre, en la cual, en la puja de la oferta y la demanda, solía ser el vendedor quien terminaba cediendo, *cerrando la operación por un valor menor al de sus aspiraciones.*

Ambos cambios, tanto en la parte compradora y vendedora, generaron como consecuencia una leve, aunque esperanzadora, reactivación en la dinámica de los negocios. Más movimiento, revisiones y ofertas que, si bien siguen siendo inferiores a las esperadas, cuando existe verdadera vocación de venta y de compra, suelen llegar a buen final.

Las características que suelen complicar estas operaciones, son la posibilidad / necesidad de financiación, la instrumentación del pago (local o en el exterior), los aspectos impositivos, entre otros. Cuesta muchísimo trabajo poder pulir detalles que parecen inocuos y que terminan siendo determinantes al momento del cierre de las mismas.

A esta altura de los acontecimientos, no solo se puede confirmar que el proceso de baja de valores se detuvo, sino que por lo expresado, las pretensiones de los vendedores comenzaron a mantenerse más firmes, con algún signo de recuperación en campos agrícolas de alto potencial.

### **Alquileres – Arrendamientos**

Respecto de este rubro, la dinámica es absolutamente distinta a la compra-venta. El simple hecho que sea una actividad tomadora de pesos, genera que cualquier excedente se vuelque a la producción agropecuaria, tanto hacia la agricultura como la ganadería, actividades que nunca se detuvieron a pesar de tantas vicisitudes.



La demanda se mantuvo alta, sostenida y firme para campos agrícolas; y cada vez más firme, para campos ganaderos, en toda zona productiva, al punto de poder aseverar que en esta campaña la demanda quedó insatisfecha.

Como es lógica de mercado, esta situación ha producido el aumento del valor de los alquileres, que se suponía encontraría un equilibrio para la presente campaña, luego del fuerte aumento en la anterior, pero el incremento continuó, aunque en una menor medida durante el semestre analizado (5-10%).

### **Síntesis:**

Sin duda, este primer período analizado del año, ha sido mejor que los últimos tres o cuatro semestres anteriores. Especialmente, durante los meses de abril, mayo y junio, donde el mercado comenzó una lenta pero sostenida recuperación de la actividad.

La existencia de pesos en el mercado y su difícil resguardo ante índices altos de inflación, derivó en que una gran parte de ellos fueran volcados a los alquileres de campos agrícolas y ganaderos.

Como lo venimos manifestando en informes anteriores, nuestro país tiene la capacidad de generar alimentos para abastecer los mercados externos. Con reglas claras manteniéndolas en el mediano plazo, sin asfixiar al sector, continuará creciendo la superficie agrícola sembrada, también la producción ganadera y las economías regionales.

La oportunidad está intacta, pero sólo depende de certidumbre y claridad política, que no sean zigzagueantes en el futuro mediato.

## **Comisión Directiva CAIR**