



Informe de Mercado N°22: Julio/Diciembre 2022

Como es habitual, presentamos un nuevo informe del mercado, elaborado por la Comisión Directiva de la Cámara Argentina de Inmobiliarias Rurales (CAIR).

El mismo, es de uso público para socios, colegas del sector y del mercado agropecuario en general.

Introducción

Si bien, aún quedan secuelas producidas por la pandemia del COVID, la cuarentena y el aislamiento social decretado, en este semestre, ha tomado mayor preponderancia los efectos directos de la invasión de Rusia a Ucrania, con sus lógicas consecuencias en las economías de las principales naciones del mundo.

En este contexto, nos encontramos con mercados financieros mundiales muy inestables, de baja o negativa renta para bonos y acciones, con una alta volatilidad general y la sensación de que la inflación en dólares no está controlada, sino que por el contrario, se espera una alza en países desarrollados, en donde el 6 o 7 por ciento anual ya es preocupante.

En gran parte, esto explica el motivo de las inversiones en tierras, pues, el inversor resguarda la pérdida de poder adquisitivo de las monedas con la posesión de tierra que genera estabilidad de su capital con rentabilidad asegurada.

Merece un párrafo especial expresar que los valores de la tierra en Uruguay, para campos agrícolas de calidad, aumentaron significativamente y se vislumbra allí un mercado de inversores activos que eligen proteger su capital en este tipo de activos, eligiendo países más ordenados y estables, con mayor seguridad jurídica y sobre todo con previsibilidad.

Esto coloca a la Argentina en una posición que, si bien pareciera más aventurado invertir en tierra, el costo de oportunidad hoy es grande. Las asimetrías en los valores de la tierra, a la larga o a la corta se achican, es decir, se arbitran y recuperan su relación histórica, en cuanto los países corrigen sus errores.

En otro extremo, se visualizan situaciones particulares vinculadas directamente como la crisis energética, la inflación en



general, y por supuesto la nuestra en particular, que suman además otras causales de las que más adelante nos referiremos.

Las subas en los commodities, modificaron el equilibrio general y afectaron la relación de precios relativos entre campos agrícolas "muy buenos", en contraposición con campos mixtos y ganaderos.

Sin duda, el comportamiento fue dispar, tanto en sus valores, como en la liquidez de los campos o en la concreción de los negocios.

Busquemos entonces, las posibles causas:

Panorama político y económico

A nivel local, el segundo semestre del año 2022, finalizó con mayores complicaciones, tanto en lo político como en lo económico.

La renuncia del ministro de Economía Martín Guzmán, que había perdido parte o todo su crédito, y la posterior asunción de Sergio Massa como nuevo titular de la cartera, la cual sumó funciones y responsabilidades, sumó algo de esperanza, o al menos una renovación de las expectativas del mercado.

La sequía afecta directamente el clima político. Con la consiguiente baja de los ingresos fiscales, hubo una significativa menor cosecha de trigo; y ya sabemos que, en el caso del maíz puede ocurrir lo mismo, teniendo mejores esperanzas para la soja de segunda. Sin duda que estamos ante una disminución significativa de la producción proyectada, con la consiguiente baja de los saldos exportables que ya son menores.

En este camino, se suma que la tendencia seguirá igual mientras no mejoren las condiciones climáticas. Así, el potencial futuro de rendimiento ya está afectando tanto la agricultura como la ganadería, impactando también en forma directa a los sectores ovinos, porcinos y avícolas.

Lo más acuciante será repartir los magros resultados y cómo administrar la pobreza fiscal. Qué sector y qué provincia será la afectada aún no lo sabemos, pero debemos pensar que entramos en un año electoral en donde muchas decisiones económicas son inesperadas pero atendibles por las necesidades electorales y partidarias.



En las zonas marginales sabemos que el aporte productivo es mucho menor, y parecería que poco importan a la dirigencia política que salgan de este olvido. Las nuevas zonas extra-pampeanas son las que más sufren las sequías y las crisis, pues son más frágiles y de un riesgo mayor. Por estos motivos, son las que más apoyo necesitan y más pueden aportar al país en un futuro próximo.

Desde lo económico, el déficit fiscal sigue creciendo; el financiamiento es casi inexistente y, a esta altura, incrementar la presión impositiva es inviable.

La capacidad contributiva del productor está agotada. El deterioro de nuestra moneda ha sido permanente y, por conocida esta realidad por todos, no abundaremos en explicaciones sobre el asunto.

En este contexto, para los inversores medianos y chicos (excluyendo las grandes empresas y los fondos multinacionales), la inversión por excelencia, siempre fue y será 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 que presentan como también por la estabilidad que muestra la inversión a lo largo del tiempo.

Sin embargo, el mensaje de hacia dónde vamos, a dónde queremos llegar, cuáles son las metas mínimas a cumplir y cuál es el planteo o los pilares donde se deba sustentar un plan de crecimiento, no se logra visualizar claramente, pues no ha sido anunciado y menos implementado.

Las normativas que aparecen son solitarias, desconectadas y responden a necesidades financieras del momento. Resulta fundamental que en el muy corto plazo podamos tener un rumbo bien definido para entender qué camino recorrer.

Situación del Mercado Inmobiliario Rural

Compra – Venta

Durante este periodo, salvo los meses de julio y diciembre, *la actividad* se ha incrementado. Aumentaron las consultas, hubo una mayor cantidad de pedidos concretos 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 característica resulta evidente para campos agrícolas catalogados como “*muy buenos*”.

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

Estos cambios de tendencia, generaron una leve aunque esperanzadora reactivación en la dinámica de los negocios. Más movimiento, más 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, y en este escenario parecería que hay más vocación por comprar.

Las características que suelen complicar estas operaciones son las de siempre: necesidad de financiación de difícil instrumentación, el acuerdo concreto del lugar de pago (local o en el exterior), los costos bancarios de movimientos de fondos, sumado a los aspectos impositivos, como el impuesto a los débitos y créditos e ingresos brutos, entre otros, que dificultan y demoran las operaciones.

Estimamos con cierta seguridad, que el proceso de baja de valores se detuvo, y afirmamos, aunque no en forma categórica, que ya habría un piso en los valores de la tierra.

Las pretensiones de los vendedores comenzaron a mantenerse más firmes, incluso con algún signo de recuperación para campos agrícolas de alto potencial.

Lo dicho, se refiere sobre todo, a campos agrícolas de buena aptitud y bien ubicados.

Los campos extra-pampeanos siguen siendo de lenta colocación, y para estos aparecen plazos de pago, o facilidades de pago, incluso en algunos, pocos por cierto, que se negociaron en kilos de carne.

Alquileres – Arrendamientos

El remanente de los alquileres del primer semestre que se concretaron durante el principio de este período se mantuvieron firmes en quintales de soja. El “programa del dólar soja” (léase precio diferencial para vender y tentar y/o presionar a los que atesoran con



soja), además de la conflictividad que generó la norma para el pago de locaciones, marca la dependencia de un país al sector agrícola, de modo que debemos esperar que ocurran otros efectos similares como el dólar soja.

Respecto del 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 de inmediato a la producción agropecuaria, tanto hacia la agricultura como a 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 quedó insatisfecha por segundo año consecutivo.

Como es lógica del mercado, dicha situación ha producido el aumento del valor de los alquileres, que se suponía, encontraría un equilibrio para la presente campaña, pero no sucedió así, sino más bien el incremento en los valores continuó, aunque en menor medida durante este segundo semestre, en torno al 5 o 10 por ciento.

Síntesis

Sin duda, este segundo período de 2022 analizado ha sido mejor que los últimos tres o cuatro semestres anteriores.

En los últimos meses, 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 y manteniéndolas en el mediano plazo, sin asfixiar al sector, continuará creciendo la producción, ganadera y las economías regionales; sin perjuicio de que la sequía es un punto álgido, inmanejable por cierto, que puede alterar el resultado final.



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

Los valores relativos de la tierra en nuestro país, están en relación al contexto mundial en niveles bajos, debemos esperar, que acompañados de normas y precios más libres, una recuperación de sus valores, pues la tendencia de todos los mercados es a buscar su equilibrio equiparando los mismos.

**Comisión Directiva
Cámara Argentina de Inmobiliarias Rurales**