



Informe de Mercado N°23: Enero / Junio 2023

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

El mismo, es de acceso y uso público para socios, colegas del sector y productores agropecuarios en general.

Introducción:

Las secuelas de la pandemia del COVID-19, la cuarentena y la invasión rusa a Ucrania, han pasado a segundo plano de importancia, dando lugar a las expectativas por las P.A.S.O. y las diferentes candidaturas.

El resultado de las próximas elecciones ejerce, sin duda, gran influencia en la toma de decisiones de los inversores y propietarios, y las consecuencias económicas variarán según los resultados que se vean en agosto y octubre.

En este contexto, el mundo se encuentra con mercados financieros muy inestables, con alta volatilidad en general y la sensación de que la inflación en dólares no está controlada.

Mientras tanto, en niveles no comparables con nuestra inflación en pesos, se registra un alza en las tasas de interés de las monedas fuertes, de la misma forma, que en la cotización de los bonos soberanos de los países desarrollados.

La problemática guerra en Europa del este, junto a las posiciones encontradas entre EE.UU y China, marcan una inestabilidad política y social que se refleja en la economía global.

En gran parte, esto explica el destino de las inversiones en tierras, pues, con éstas se busca resguardar la pérdida de poder adquisitivo, de la misma forma que sucede con los bienes durables que generan estabilidad en el capital y con rentabilidad asegurada.

Situación en la República Argentina:



Nuestro país se coloca en una posición de riesgo para el inversor y por tal motivo, aquel exige una mayor renta, pues pareciera ser más aventurado invertir en tierra. En tal sentido, el costo de oportunidad hoy en día, es beneficioso si lo comparamos a los valores de otros países.

Estas asimetrías en los valores de los campos, a la larga o a la corta, se arbitran y recuperan su relación histórica, mientras los países corrigen sus errores. **Será entonces la hora de corregir los nuestros.**

Los problemas y el mercado inmobiliario rural:

Claramente, se visualizan dos asuntos que resaltan sobre el resto, y son: **la inseguridad jurídica y la alta inflación**; esta última, causando pobreza e inquietud en sectores que perdieron poder adquisitivo de compra con su salario.

El desafío que se presenta, es poder identificar cómo se canaliza y se evitan posiciones o acciones radicalizadas. Será tarea del próximo gobierno, pues la impotencia o inoperancia del actual, ante estos dos problemas mayúsculos, es muy visible.

En el plano agropecuario propiamente dicho, la suba en los commodities y las expectativas de que se mantengan los actuales valores y con buena demanda, es una muy buena noticia para los campos agrícolas.

Respecto a la ganadería, con menores expectativas, se mantiene la demanda. Asimismo, China, luego de un periodo de retracción de importaciones, volvió al mercado de la carne, dándole una mayor sustentabilidad al precio de estos productos, mientras el consumo se mantiene con una ligera tendencia a la suba.

Por todo lo expuesto, el mercado inmobiliario rural estuvo activo en campos agrícolas, y con una menor demanda para campos mixtos y ganaderos.

Repasando lo sucedido, debemos recordar hechos que signaron el comportamiento del mercado y las posibles causas:



Panorama político y económico general:

A nivel local, el primer semestre del año aparece con mayores complicaciones, tanto en lo político como en lo económico.

La asunción de Sergio Massa como titular de la cartera económica, no sumó soluciones. Por otro lado, se percibe una sensación de que su gestión será la de no sumar ninguna y alargar las decisiones para luego de las elecciones. De tal modo, los mismos problemas subsistirán, pero agravados por el paso del tiempo y la postergación de los actos de gobierno. El miedo de perder algún voto paraliza las decisiones del tipo que sean.

Y que Massa sea el candidato del frente "Unión por la Patria", no genera expectativas de cambios, sino que todos los problemas a resolver quedarán relegados y lo único importante en la actualidad es hacer una buena campaña electoral para que sea electo presidente.

Dimensionar los perjuicios que esto acarrea es muy difícil, pero seguro que no será gratuito para los argentinos en general y para el campo en particular.

¿El fin de la sequía?

La sequía afectó directamente el clima económico y político. Con la baja de los ingresos fiscales, hubo también una significativa menor cosecha de trigo, maíz y soja. Fue el peor período de los últimos años y la disminución de los ingresos afectó al funcionamiento del campo y de la Argentina en general, dando muestras acabadas de la necesidad que tiene el país de los ingresos del sector agropecuario.

La sequía aún no terminó para todos. Se observan zonas que tienen faltante de humedad importante, napas deprimidas y escasa humedad en el perfil del suelo. Los pequeños y medianos pueblos que viven del campo aún sienten la merma de la actividad.

Lo más preocupante fue y seguirá siendo cómo repartir los magros resultados y cómo administrar la pobreza fiscal, que por ahora, se traduce en un mayor número de pobres. Las medidas económicas hasta ahora fueron insuficientes y paliativas a corto plazo. No se fue al fondo del problema.



En las zonas marginales el aporte productivo es menor, y parecería que poco le preocupan 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. Por el momento, permanecen relegadas y silenciadas.

Desde lo económico, el campo sigue sin financiamiento; los silos bolsa son las cajas de ahorro de los agricultores y la retención de vientres, para el que puede, son la caja de los ganaderos. Incrementar la presión impositiva es inviable y solo traería incumplimientos y zozobra.

El clima social no es bueno, y las tensiones entre los diferentes grupos sociales que integran la sociedad es palpable. Según los medios de comunicación que "nos informan", hay dos Argentinas bien diferentes, la versión oficialista y la versión de Juntos por el Cambio. Pero hay una tercera Argentina, la real, la de todos los hombres, la de todos los días, la que palpamos y que nadie la visualiza y menos la interpreta.

La buena noticia:

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 (campos y propiedades urbanas). Están los que apuestan a la Argentina e invierten, y salen de los pesos, y de los dólares apostando a bienes tangibles. Eso es una buena noticia, esperanzadora por cierto y creemos que no se equivocaran. Históricamente, son los primeros objetivos quienes necesitan un refugio para su capital, que apuestan a la inversión a lo largo del tiempo.

El mensaje de hacia dónde vamos, a dónde queremos llegar, cuáles son las metas mínimas que cumplir y cuál es el planteo o los pilares donde se deba sustentar un plan de crecimiento, no se logra visualizar, o parecería inexistente, pues nadie lo expresa, o quizás sea que, tendremos un largo camino por delante, que será duro y habrá que hacer un gran esfuerzo y nadie lo quiere decir. El clima



preelectoral, no nos permite este sinceramiento, pero indefectiblemente ocurrirá.

Mientras tanto, las disposiciones, actos y acciones de gobierno o reglamentaciones nuevas, son espasmódicas, y solo responden a necesidades urgentes de tapar un parche con otro más grande. Es tan simple y tan sencillo de verlo para los que vivimos en Argentina que no vale abundar en lo que ya es conocido por todos.

Situación del Mercado Inmobiliario Rural:

Compra – Venta

Durante este periodo, *la mayor actividad* que ya se vislumbraba en el semestre pasado, se transformó en operaciones concretadas y podemos afirmar que actualmente ya hay mayor actividad en el mercado. Esto se refleja en más visitas, una mayor vocación de compra y más de una operación concretada a valores satisfactorios para ambas partes, es decir, que responden a la siempre vigente ley de oferta y demanda.

El ritmo fue; primero, un aumento de consultas, luego mayor cantidad de pedidos concretos de inversores, mayores visitas, pedidos firmes y claros por parte de los inversores, una corta/mediana negociación, y finalmente una operación concretada y finalizada.

En síntesis, estamos ante un mercado activo, con oferta y demanda equilibrada, levemente con una mayor demanda y poca oferta para campos agrícolas muy buenos, como siempre ocurre y ocurrirá, y cierto equilibrio para campos mixtos y una mayor oferta para campos ganaderos.

Esta situación, es diferente a lo que venía sucediendo en el semestre pasado, 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 esperado. Este cambio de tendencia y la concreción de las operaciones en valores aceptables para ambas partes, también es una buena noticia.



Estos cambios de tendencia generan una reactivación en la dinámica de los negocios. Más movimiento, más revisiones y ofertas que, si bien aún muchas siguen siendo inferiores a las esperadas y las operaciones no se concretan, el vendedor espera cumplir sus expectativas.

En ocasiones cuando existe una verdadera vocación de venta y de compra, suelen llegar a buen final y las partes sortean cooperativamente las dificultades. Este escenario se ve en más de una ocasión y parecería que hay una mayor decisión y vocación por comprar e invertir en el agro.

Estamos ante un mercado activo. Esto nos permite tasar sin temor a equivocarnos, asesorar al vendedor y comprador informando de los precios y de las operaciones. La importancia del operador inmobiliario rural resulta gravitante y es de plena vigencia en este momento que debe asesorar, conocer todas las acciones y costos previos a una compraventa. Somos parte del mercado y tenemos injerencia como analistas de precios, y como correctores cuando aparecen las distorsiones o cuando algún vendedor que espera un valor por su campo que es una irrealidad.

Estas características del mercado no se pueden hacer extensivas a toda la Argentina. Los campos alejados y marginales o con poca estructura son difíciles de vender. Tendremos que pensar en valores muy ajustados, plazos diferidos de pago y en valor carne, como medida de ajuste ante la inexistencia del peso argentino como moneda.

En este contexto, podemos afirmar que estamos ante un piso de valores y es bueno que así sea para compradores, vendedores y operadores.

Alquileres – Arrendamientos:

Los alquileres en este primer semestre se concretaron y se mantuvieron firmes medidos en quintales de soja.

En particular, 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 misma quedó insatisfecha por segundo año consecutivo.



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

El programa del "dólar soja" (léase precio diferencial para vender y tentar y/o persuadir a los que atesoran este producto), 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.

En otro orden, la dinámica de las locaciones 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 lógica, luego de una sequía histórica, hubiera sido que los alquileres bajen en función de la renta negativa que muchos arrendatarios y productores la sufrieron y quedaron con deudas. Pero como se dice "*a rey muerto, rey puesto*", es decir, cambiaron de arrendatarios y otros inversores ingresaron al mercado pagando lo mismo o algo más, en función de la buena renta que se espera para este año.

Síntesis:

Sin duda, este primer período de 2023 analizado ha sido el mejor de 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. Por otro lado, la demanda para campos agrícolas y ganaderos quedó insatisfecha. Eso también es una buena noticia.



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 estables en el mediano plazo, sin asfixiar al sector, es posible prever un mayor crecimiento de la producción, la ganadera y las economías regionales.

Hoy, la gran noticia es que la oportunidad para el crecimiento del agro está intacta. Así lo reflejan los precios internacionales, la capacidad de producir de la tierra, la genética moderna que se utiliza, la labor de los ingenieros agrónomos y de la gente de campo que tanto y tan bien conocen el campo. Todo ello constituye un círculo virtuoso y único.

Por eso, creemos que se puede producir más y mejor, para agrandar la Argentina agrícola y ganadera. Esta situación no se debería desperdiciar, máxime, teniendo la certeza que gran parte de los dólares que el agro produce se reinvierten en el país y generan así una cadena de enorme valor.

Los valores relativos de la tierra en nuestro país están, en relación al contexto regional y mundial, en niveles inferiores, produciendo lo mismo o aún más, por lo que debemos esperar que acompañados de políticas económicas para el sector que se mantengan en el tiempo, junto a precios más libres, tiendan a una recuperación, pues la tendencia de todos los mercados es a buscar su paridad.

**Comisión Directiva
Cámara Argentina de Inmobiliarias Rurales**