



Informe de Mercado N° 23: Julio / Diciembre 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 rubro, inversores e integrantes del sector agropecuario en general.

Introducción

Este semestre, tuvo como punto de partida, nada más y nada menos, que la oportunidad de la ciudadanía para elegir continuidad o cambio. Claramente se optó por lo segundo. Y dentro de la búsqueda de un cambio, evidentemente se apuntó a un drástico giro en todos los sentidos. Se votó a un libertario, apartidario, con poca experiencia política como Milei y por amplia diferencia.

La figura del nuevo presidente representa claramente la de un outsider que llega al poder para hacer cambios profundos.

Los jóvenes fueron determinantes en esta elección y esto puede interpretarse como una señal positiva y alentadora. En primer lugar, por sentir que las nuevas generaciones se involucran en el destino de su país; por otra parte, manifestar un descreimiento total de los viejos políticos y también a la "vieja política", animándose a "patear el tablero" y jugarse por algo definitivamente distinto. Con resultado incierto, es verdad, pero con la dosis de coraje e inconciencia que otorga la juventud.

Con las cartas echadas, en el inicio de la nueva gestión y casi por cerrarse el año, se podría decir que, en una parte muy importante de la población, la sensación es de optimismo. Los mercados recibieron bien a las nuevas autoridades y respondieron favorablemente a las primeras medidas. Aunque sea muy temprano para sacar conclusiones, se puede presentir que hay un optimismo cauto y contenido.

¿Cómo reaccionó el mercado inmobiliario rural a partir de la elección del nuevo presidente? Por de pronto, el primer mensaje que puede recogerse es positivo. Claramente, se mantuvieron las expectativas y las necesidades de cambio.



Ello se suma, además a que durante el 2023, aun siendo un año electoral, pudo verse más actividad que en otros años electorales. Evidentemente, las causas pueden deberse a distintos factores, pero en términos generales, hubo una apuesta de los inversores a mirar y optar por poner su dinero en Argentina sin saber quién sería el próximo presidente.

Los valores de la tierra ya venían bajando desde el 2013, acentuándose en la pandemia (2020), para empezar a frenar el proceso de baja a mediados del 2022. El descenso de valores repercutió favorablemente en la rentabilidad de la explotación agropecuaria.

También, tuvo su influencia los temores que se generaron ante las caídas de algunos bancos como el Credit Suisse, el Silicon Valley, sumado a algún otro rumor más de caída de otra entidad. Estas situaciones son de altísima sensibilidad en los inversores cuya reacción natural e inmediata es empezar a redirigir sus capitales en activos tangibles como por ejemplo la tierra.

Sudamérica, con todos los problemas que tiene, sigue siendo una alternativa viable y dentro de Sudamérica, Argentina parece seguir siendo la "niña bonita", no tanto por carecer de problemas sino más bien por su riqueza en recursos, tanto agrológicos, como humanos, lo que brinda condiciones necesarias para poder recuperarse. No tardaremos mucho en saber si tiene la resiliencia suficiente para poder salir de esta adversidad.

Claramente, estamos próximos a empezar uno de los años más inciertos de las últimas décadas. Hay motivos para ser optimistas, también habrá que ser cautos y estar muy atentos al mercado, siendo conscientes de lo difícil que será el camino. Hasta ahora, las primeras e incipientes señales que manda el mercado han sido positivas.

Situación en la República Argentina

El país se coloca en una posición de riesgo para el inversor y por tal motivo, este le exige mayor renta, pues pareciera ser aun hoy aventurado invertir en tierras en Argentina. El costo de oportunidad es beneficioso si lo comparamos con los valores de otros países.



Estas asimetrías en los valores de la tierra, a la larga o a la corta, se arbitran y recuperan su relación histórica en cuanto los países corrigen sus errores. El inversor, ante este probable cambio de la economía que la podría insertar en el mundo, está atento y mirando a la Argentina.

Pero una cosa es mirar y otra invertir. El país tiene que dar pruebas concluyentes de que este rumbo es distinto y que vino para quedarse. Mientras ello no ocurra, el inversor estará atento y continuará analizando con cautela su inversión.

Los problemas y el mercado inmobiliario rural

Por el momento, se visualizan dos problemas que resultan acuciantes y de urgente tratamiento que son **la inseguridad y la altísima inflación**, esta última motor de pobreza e inquietud en sectores que perdieron su poder adquisitivo. El desafío es cómo se canaliza y se evitan posiciones o acciones radicalizadas minimizando los daños que produce. Mientras esto no se controle y se vuelva a una economía estable, le resulta difícil a un inversor entender una inflación del 30% mensual.

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

La mala noticia es que nuevamente se aumentaron las retenciones a muchos productos del agro.

La ganadería, con menores expectativas, mantiene la demanda y China, luego de un periodo de retracción de importaciones, volvió al mercado de la carne, dándole una mayor sustentabilidad en el precio. Mientras la demanda de carne se mantenía con una tendencia a un mayor consumo, se frenó súbitamente por la gran última suba de mediados de diciembre, y que se revirtió para fin de año por la no convalidación de los precios en las góndolas, claramente por el bajo poder adquisitivo del consumidor.

No obstante, el mercado inmobiliario rural estuvo mas activo para campos agrícolas, y con una menor demanda para campos mixtos y ganaderos. Y cuando decimos más activo se refiere al



comparativo con años anteriores que no fueron buenos años para este mercado. Los campos menos productivos aún esperan su momento para su desarrollo, planes especiales o un tratamiento fiscal con zonas de promoción y/o excepción, que no aparecen en el corto plazo.

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

La sequía afectó directamente el clima económico y político. Hubo una significativa menor cosecha de trigo, maíz y soja. Fue el peor año de las últimas décadas, la disminución de los ingresos impactó en el funcionamiento del campo y a la Argentina en general, dando muestras acabadas de la necesidad que tiene nuestro país de los ingresos de origen agropecuario. La sequía parecería ser que en forma escalonada fue terminando. En virtud de la época del año debemos decir que la campaña de trigo y cebada fueron razonables, aun no terminó en el sudeste, pero lo que marca la diferencia y los saldos exportables es la cosecha gruesa que aún está en desarrollo.

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 ahorro de los ganaderos.

Por otro lado, se advierte que incrementar la presión impositiva es inviable, solo traería incumplimientos y mayores dificultades.

La incertidumbre política estuvo presente casi todo el año hasta que aparecieron ciertas expectativas de cambio que comenzaron a dinamizar el mercado, las que fueron validadas con la elección del nuevo gobierno.

Pareciera ser que nuestro país vuelve a tener otra oportunidad para ponerse de pie. No será sencilla, al contrario, será con enormes sacrificios de mediano y largo plazo. Pero en este contexto la tierra tendrá un rol protagónico. Más aun cuando existe la promesa (incumplida hasta ahora) de comenzar a bajar las retenciones.

La derogación de la ley de tierras



Es muy importante para la actividad que la misma se haya incluido en el DNU. Legalmente hoy la misma está derogada.

Pero no por la mera derogación vendrán inversores, vendrán cuando la Argentina entre en la mira de los mismos por su seguridad jurídica, seguridad económica, estabilidad y un sistema cambiario libre. Es decir, esto sucederá recién cuando Argentina sea un país que reúna las condiciones para invertir.

Situación del Mercado Inmobiliario Rural

Compra – Venta

En el primer semestre hubo más movimientos y mayores consultas, visitas, junto a ofertas bajas que muchas de ellas no llegaban a concretarse.

Durante el segundo semestre las ofertas se acercaron más a lo pretendido y se concretaron más operaciones. Continuaron las consultas y revisiones, con lo que debemos esperar que luego del período de vacaciones el mercado esté más activo.

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.

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

Estas características del mercado no se pueden hacer extensivas e iguales para toda la Argentina, para los campos menos productivos o con poca estructura es más compleja su venta. Tendremos que pensar en valores más ajustados, plazos y diferentes modalidades de pago.

Alquileres – Arrendamientos



Los alquileres agrícolas en este segundo semestre son escasos y casuales, todo ocurre en el primer semestre.

Lo poco que se realizó siguió con la tendencia del primer semestre con campos agrícolas muy buenos o buenos muy demandados y con precios firmes.

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 agrícolas, 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.

El "programa del dólar soja", además de la conflictividad que generó la norma para el pago de locaciones, marca la dependencia de un país al sector agrícola.

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.

Síntesis - teniendo en cuenta todo lo expresado

- Sin duda, este segundo período de 2023 analizado ha sido el mejor de los últimos semestres.
- 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. La demanda quedó insatisfecha. Eso también es una buena noticia.



- La oportunidad para crecer del agro está intacta, los precios internacionales, la capacidad de producir de la tierra, la genética moderna que se utiliza, los profesionales del sector y/o la gente de campo, que tanto y tan bien conocen la tierra, constituyen un círculo virtuoso único.
- Por eso creemos que se puede producir mas, mejor y 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 generan una capacidad de reinversión que dinamiza la economía en general.
- 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 agropecuaria en general incluyendo las economías regionales.

**Comisión Directiva
Cámara Argentina de Inmobiliarias Rurales**