



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

CONSIDERACIONES ACTUALES DEL MERCADO INMOBILIARIO RURAL

Informe de Mercado N° 14: Julio/Diciembre 2018

El segundo semestre de 2018 se desarrolló bajo un profundo agravamiento de las condiciones económicas del país. Nuestra actividad ha transitado por un camino de dificultades, requiriendo mayores esfuerzos –en muchos casos infructuosos– para intentar llevar a buen término las gestiones que a diario desarrollamos. La renta financiera sigue siendo más atractiva tanto en el exterior como en colocaciones locales, compitiendo fuertemente con las inversiones productivas.

Los valores de los inmuebles rurales continuaron su curva descendente, intentando ajustarse a la rentabilidad actual del sector, hasta estabilizarse en un escalón inferior, no imaginable hace un año, lo que potencia un posible revalúo futuro de la mano de una deseada estabilidad económica y política, difícil de alcanzar en años electorales.

Por otra parte, al concentrar nuestra mirada en el sector agropecuario propiamente dicho, luego del golpe sufrido en la campaña anterior como consecuencia de la inédita sequía, se espera una fuerte recuperación de los volúmenes de cosecha, las campañas de trigo y cebada, por ejemplo, se han desarrollado con resultados muy promisorios –independientemente de algunos fenómenos climáticos como heladas tardías y granizo que han afectado algunas zonas puntuales– y está finalizando con muy buenos rindes con precios más que satisfactorios. A su vez, la campaña gruesa en pleno desarrollo, ha tenido buenas condiciones generales para su implantación y si no acontecen situaciones extremas, también se esperan resultados interesantes.

La ganadería, a pesar de presentar una caída en la valorización del stock como consecuencia de la fuerte devaluación, sigue generando interés en los productores ante buenas perspectivas en el sector externo de la actividad. Se observa un sostenido interés en los arrendamientos ganaderos, con una demanda que supera lo ofrecido.

Desde nuestra cámara CAIR hemos registrado, en base al aporte de nuestra cada vez más amplia red de asociados, que la actividad inmobiliaria rural se sigue manteniendo en niveles de actividad reducidos, con operaciones que se han concentrado mayoritariamente



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

en un rango de montos entre 1 y 3 millones de dólares; a medida que se elevan éstos, las operaciones son cada vez más infrecuentes. Si bien han habido cierta cantidad de operaciones entre 5 y 10 millones de dólares, las transacciones de mayor volumen han podido contabilizarse con los dedos de una mano.

Esto demuestra el poco interés de inversores y productores en ampliar y/o ingresar en el sector, en gran parte como consecuencia de la incertidumbre que genera el panorama descrito en los párrafos precedentes.

Los precios, salvo en las zonas núcleo agrícolas donde se mantiene una cierta demanda, tienen una cierta tendencia a una mayor flexibilización en las pretensiones de los vendedores. Se percibe un claro aumento en la cantidad de propiedades ofrecidas a la venta, en gran parte debido a la ampliación de los plazos de las gestiones comerciales, que en los casos de campos situados en zonas marginales se suelen extender por varios años como consecuencia del muy escaso interés de los inversores en estas áreas.

Las perspectivas para el año que comienza se basan en alguna reactivación de la actividad, en tanto y cuanto se confirmen los buenos resultados agrícolas, teniendo presente el marco que el "ruido" político irá generando con el correr de los meses, a medida que nos acerquemos a las elecciones generales de octubre.

Enero 2019
Cámara Argentina de Inmobiliarias Rurales