



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

# **En la Sociedad Rural Argentina Situación del Mercado de Tierras - Valores**

Ing. Agr. Mariano Maurette

26 de Julio del 2016

## EVOLUCIÓN DE LOS VALORES

- 2002 – 2011 Suba extraordinaria (se cuadruplicaron)  
Motivos – Avance de la frontera agrícola, nuevos mercados, valores de la soja, etc.
- 2008 – 2009 Crisis financiera internacional
- 2010 – 2011 Retoma la suba
- 2012 – 2015 Baja de valores y estabilización electoral
- 2016 ¿¿??

## SITUACIÓN ACTUAL (2016)

### Cambio de escenario Político y Económico

- Medidas que beneficiarían la rentabilidad de la actividad agropecuaria
- Situaciones que neutralizarían los efectos positivos de estas medidas
- Aspectos que podrían influir negativamente en el mercado

## A FAVOR

- ✓ Fin del cepo cambiario – Unificación del tipo de cambio – Liberación de las exportaciones – Quita de retenciones y rebaja gradual para la soja
  - ✓ Mejor rentabilidad
  - ✓ Buen momento para la ganadería
  - ✓ Arreglo con los Holdouts (posibilidad de acceso a créditos internacionales a tasas razonables)
  - ✓ Gobierno: confiable - previsible – amigable – capaz
  - ✓ Confianza = Inversiones
  - ✓ Blanqueo de Capitales
  - ✓ Recuperación de los precios de los arrendamientos
- Campaña 2016/2017

## NEUTROS

- ❖ Bajos precios de las commodities – Altos costos – Alta presión Impositiva
- ❖ Año difícil para el gobierno (herencia recibida) – Problemas de caja
- ❖ El Fantasma del 2° Semestre
- ❖ Desafíos => Inflación e Inversiones
- ❖ Perspectivas de precios de los granos => Estables
- ❖ Ganadería => Costos altos para ingresar a la actividad
- ❖ Dólar revalorizado – Colocaciones a tasas altas

## NEUTROS (cont.)

- ❖ Crisis mundial continúa – crecimientos moderados
- ❖ Efecto China – Efecto Brasil
- ❖ Ley de Tierras vigente
- ❖ Necesidad de un plan a mediano y largo plazo
- ❖ Demanda cautelosa busca rentabilidad, intentando evitar la suba
- ❖ El ritmo del Mercado acompañará la evolución de la gestión del gobierno

## NEGATIVOS

- Resultados negativos para ciertas zonas del país (NOA y NEA) => soja sin renta (fletes)
- Situaciones diferentes según las zonas. Podría haber bajas de valores en determinadas zonas marginales y simultáneamente subas en zonas específicas.
- Aspectos climáticos => Temporal en Santa Fe y Entre Ríos
- Debe tenerse en cuenta que los valores de la tierra no dependen exclusivamente de los márgenes de la actividad agropecuaria.
- Las perspectivas de baja son poco probables (limitadas casi a un eventual descalabro económico, político o social)
- La región en crisis

## CONCLUSIONES

- ✓ El Mercado sigue trabado, aunque más activo.
- ✓ Amplia brecha entre los valores pretendidos por la oferta y los precios aspirados a pagar por la demanda
- ✓ Se espera un acercamiento de las partes, que lentamente le permita darle mayor fluidez y dinamismo.
- ✓ Debe tenerse en cuenta que REACTIVACIÓN, NO NECESARIAMENTE ES SINÓNIMO DE SUBA DE PRECIOS
- ✓ La realidad de hoy es: PRECIOS ESTABLES y la posibilidad de un cambio de tendencia estará sujeta exclusivamente a la búsqueda del EQUILIBRIO ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA





CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

**Muchas Gracias**

[www.caircampos.org](http://www.caircampos.org)