



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

CONSIDERACIONES ACTUALES DEL MERCADO INMOBILIARIO RURAL

Informe de Mercado N° 12: Julio / Diciembre 2017

Al analizar lo sucedido en el segundo semestre de 2017 en el mercado de compra venta de campos, no podemos dejar de reconocer la sensación de incertidumbre que generaron las elecciones de mitad de término de octubre, las cuales finalmente arrojaron un resultado favorable a la coalición gobernante.

El efecto de dichas elecciones que aparentemente había convalidado el rumbo político y económico que intentaba imprimir el oficialismo, no se transformó en una reactivación del sector debido a múltiples y variados factores externos y propios de la actividad.

No podemos dejar de reafirmar una vez más -como lo hemos hecho y seguiremos haciendo desde nuestra Cámara- las limitaciones que impone la vigencia de la Ley de Tierras N° 26.737, (de "Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de Tierras Rurales"), a pesar de algunas modificaciones y adecuaciones que se han implementado y el proyecto de la Ley de Humedales; vastas áreas marginales y sectores como el forestal, entre tantos otros, requieren de importantes inversiones, que los capitales extranjeros podrían ayudar a implementar.

A ello debemos agregar la persistencia de las elevadas tasas de interés del sector financiero, lo cual ralentiza las decisiones de potenciales inversores, sumado a ello la dificultad en el control del proceso inflacionario y del déficit fiscal, con la necesidad de un creciente y poco convincente endeudamiento externo.

La baja rentabilidad del sector agropecuario en términos generales, unido a los elevados costos y la elevada presión impositiva, constituyen elementos que hacen menos atractiva la opción de invertir en tierras productivas.

La actividad ganadera parecería estar atravesando por un proceso de recuperación más sólido y con buenas perspectivas a mediano plazo. La recomposición de stocks es un proceso lento y quedan aún muchos campos con capacidad ociosa y poblar un campo ganadero implica una inversión muy importante, por lo cual, se irá generando en forma paulatina.

Todas estas situaciones ya fueron expuestas en nuestro análisis del primer semestre, y en esta oportunidad podemos agregar en primer término un fenómeno



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

de excesos hídricos que ha afectado a una amplia región del Centro Oeste de la provincia de Buenos Aires, Noreste de La Pampa, Sudeste de Córdoba y Sud de Santa Fe, retrasando en algunos casos las labores agrícolas y en otros casos inutilizando vastas extensiones de campos productivos, así como generando muy serios inconvenientes en las redes de caminos rurales.

Otros factores de índole externa como lo son la suba de las tasas de interés a largo plazo en USA, un creciente proteccionismo de las grandes economías, la lenta mejora de Brasil (nuestro principal socio comercial), se agrega a un escenario que a todas luces aparece complejo.

La inversión en tierras de uso agropecuario -en no pocos casos- sigue siendo más que nada una alternativa de refugio de capital y/o de diversificación de portfolios con una mirada largoplacista, de relativa iliquidez antes que una colocación en busca de renta a corto o mediano plazo. En otros casos, la búsqueda de una optimización de las escalas productivas constituye un aliciente para algunos productores que se han criado en un entorno con una mirada casi excluyentemente rural.

El mercado se siguió desarrollando con un nivel bajo de actividad, caracterizado por operaciones en un rango de montos de medianos a pequeños, los valores pretendidos por los vendedores no se ven correspondidos en la mayoría de los casos por una demanda -escasa y selectiva- que en general sólo se traduce en operaciones con valores más atractivos a la visión de los compradores.

Las operaciones de mayor envergadura que se concretaron a lo largo del año pueden contabilizarse con los dedos de una mano y constituyen negocios muy puntuales que requirieron de un proceso de gestión largo y muchas veces se concretan con facilidades y plazos de 1 a 3 años.

Desde nuestra Cámara, mirando retrospectivamente, podemos manifestar que el año 2017 ha sido un año marcado por una serie de factores políticos, económicos, climáticos y externos, los cuales fueron explicitados en nuestros comentarios previos y el presente. Un año con expectativas por ahora relegadas, con valores de tierras relativamente estables, con una tendencia similar para el año en curso y la esperanza de poder afianzar las relaciones entre nosotros, en la búsqueda permanente de jerarquizar la actividad.