



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

## CONSIDERACIONES ACTUALES DEL MERCADO INMOBILIARIO RURAL

### ***Informe de Mercado N° 11: Enero / Junio 2017***

En nuestro extenso informe del segundo semestre de 2016, nos explayamos acerca de los más variados aspectos que, en forma directa e indirecta, han contribuido a marcar las tendencias del mercado inmobiliario rural en general y en las distintas regiones del país, en particular.

Al adentrarnos en este primer semestre, el cuadro general descrito en aquel momento no ha variado en forma significativa: **el mercado de compra venta de campos** continúa con un desarrollo caracterizado por una baja actividad; las escasas operaciones que se registran, son de montos, en general, de valores inferiores a lo que suele ser el promedio de lo habitual en el mercado y no se observa un interés sostenido de la demanda.

Las áreas más buscadas siguen siendo **las mejores zonas agrícolas**, donde los valores se mantienen firmes y resulta difícil encontrar alternativas para los potenciales inversores.

En el resto de las distintas regiones del país, las operaciones son más infrecuentes aún y los muy pocos potenciales compradores adoptan posturas de extrema hostilidad que muy rara vez encuentra la contraparte dispuesta a aceptar dicha realidad.

**La búsqueda de explicaciones** al panorama comentado sucintamente en los párrafos anteriores puede llevarnos a plantear determinadas hipótesis, ninguna por si sola alcanzaría a explicar la situación.

La renovada, pero cada vez menos intensa, expectativa de una recuperación de la actividad económica en el corto plazo, junto a una lenta baja de los índices inflacionarios, un tipo de cambio estable que genera un incremento de costos en dólares, lo cual a su vez provoca distorsiones insalvables en los más diversos sectores, volviendo las producciones en poco competitivas mirando hacia el exterior y crecientemente encarecidas para el mercado interno.

A todo ello debe agregarse la alta presión impositiva, con un arrastre distorsivo de larga data, situación ésta que no se vislumbra que pueda revertirse en el corto o mediano plazo, visto la evolución del déficit fiscal.



**CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES**

El proceso de sinceramiento fiscal ha marcado claramente el final del semestre anterior y la primer parte del presente, quitando el foco de potenciales inversores en la posibilidad de considerar nuestro mercado como una alternativa. Las expectativas en que dicho proceso podría volcarse en parte a la regeneración de nuestra actividad, se ha visto frustrada hasta el momento.

La creciente politización que se percibe a diario como consecuencia de la cercanía del proceso eleccionario de mitad de término en el mes de Octubre, no hace más que incrementar una sensación de incertidumbre ya preexistente.

Un factor que sin lugar a dudas ha perjudicado en forma clara el desenvolvimiento de nuestra actividad ha sido el mercado financiero con sus altas rentas, medida en dólares estadounidenses, demasiado tentador para "distraer" a los inversores en una actividad cuya renta es baja, su liquidez es relativa a baja y su riesgo está siempre presente.

A todo ello podemos mencionar elementos de índole externa como lo es la prolongada crisis de nuestro vecino y principal socio comercial: Brasil, situación que ha afectado diversos sectores de la economía local y cuya recuperación tampoco parece asomarse en el corto plazo. Otros elementos a tener en cuenta son: la tendencia al incremento de las tasas de interés en los EEUU, las excelentes cosechas que se registraron en las últimas campañas a nivel global, lo cual ha generado una acumulación de stocks que mantienen el nivel de las commodities en una tendencia de estabilidad marcada.

La baja rentabilidad del sector agrícola, sobre todo en aquellas zonas alejadas de puerto, dependientes de una infraestructura insuficiente – si bien en proceso de mejoramiento –, con sistemas de transporte obsoletos, sin un progreso claro de la recuperación de la línea Belgrano Cargas, ni un proceso de mayor aprovechamiento del sistema hidrovía. Estos factores contribuyen a no despertar el interés de los inversores.

No podemos dejar de reiterar – como lo manifestáramos en nuestro informe anterior - la traba que significa para nuestra actividad la vigencia de la Ley de Tierras (26.737), a pesar de algunas modificaciones y adecuaciones que se han implementado en este semestre, las cuales no han mostrado ninguna modificación en cuanto a un eventual aumento de inversiones extranjeras en tierras. Por su parte, está siendo debatido en el Congreso, una polémica Ley de Humedales, la cual, puede llegar a afectar seriamente el mercado, si no contemplase aspectos productivos a la vez que los ambientales.



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

La **actividad ganadera**, por otro lado, parecería estar en un proceso de recuperación, se registran retenciones de vientres y un general optimismo en el mediano plazo en el sector. Sin embargo la descapitalización de los productores que abandonaron la producción ganadera y desean reingresar al mismo, se les hace altamente costoso retornar el proceso productivo.

En lo referente a **los arrendamientos** podemos manifestar que la búsqueda de campos agrícolas en aquellas zonas que no han sido afectadas por las inclemencias climáticas, la misma es firme y los valores tienden a mantenerse o con una tendencia a moderadas alzas en las áreas que han tenido rindes excepcionales.

En cuanto a los campos ganaderos, también hay una demanda sostenida con valores que se mantienen estables en general.

El sucinto panorama descrito en los párrafos previos, parecería llevarnos a una mirada negativa con respecto a un incremento de la evolución de nuestra actividad en la intermediación en la compra venta de inmuebles rurales. Sin embargo, de la encuesta que mensualmente realiza nuestra cámara (Índice INCAIR), se registra una muy moderada, pero persistente tendencia positiva en lo referente a un incremento de la actividad: básicamente mayor cantidad de consultas, mayor cantidad de visitas a los campos con potenciales clientes, una mayor incorporación de ofertas en las carteras de los colegas, etc.

Si bien todas las dificultades señaladas, existen, y la actividad presenta aristas multifacéticas, existe un consenso general entre los asociados a nuestra Cámara acerca de que la tendencia del movimiento del mercado seguirá con un lento pero continuo crecimiento en el segundo semestre del corriente año.

[Click aquí para volver al sitio de CAIR](#)