



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

## **CONSIDERACIONES ACTUALES DEL MERCADO INMOBILIARIO RURAL**

### ***Informe de Mercado Nº 13: Enero / Junio 2018***

Resulta complejo analizar el primer semestre de 2018, en lo referente a la actividad inmobiliaria rural. Indudablemente estamos atravesando una fuerte crisis económica y política, que afecta la credibilidad y como consecuencia, hay pérdida de confianza e incertidumbre en casi todas las actividades económicas de la Argentina. Podríamos decir, que este panorama ya lleva unos 45 días y no parece tener sentido, ponerse a desentrañarla, ya que seguimos inmersos en este proceso de inestabilidad e incertidumbre, sin tener la posibilidad de poder visualizar aún la salida al mismo, ni su duración o su desenvolvimiento.

A fines del año 2017, se pudieron observar los primeros síntomas de desconcierto, cuando se generó un manejo infrecuente en la conducción del banco central, sin embargo, a poco de haber triunfado en las elecciones de medio término en octubre de 2017, el gobierno estaba confiado en poder avanzar con reformas y reencauzar la actividad económica del país.

Fue durante estos primeros meses del año actual, cuando se notó una mayor actividad en el sector; se generaron más consultas por parte de clientes y se pudieron organizar visitas a los campos, concretándose algunas operaciones.

Desde nuestra Cámara (CAIR), hemos podido reconocer un aumento en la cantidad de operaciones, superior a períodos previos. Podemos estimar, que dichas transacciones, se ubicaban por lo general, mayoritariamente, en un rango de hasta los 3 millones de dólares; en menor medida, se ubica el rango de inversiones entre los 3 a 5 millones; siendo escasas las ventas del orden entre 5 a 10 millones y muy pocas ventas que superaron dicho límite hasta los 20 millones de dólares.

Los valores de las operaciones se han mantenido con una cierta estabilidad, que podríamos estimar en una baja de entre el 5 y el 10% con respecto a los precios estimados de venta; salvo la zona núcleo, una muy pequeña zona del país, en campos óptimos donde el precio se sigue manteniendo firme.

Al panorama descrito precedentemente podemos agregarle que a la actividad la siguieron afectando los factores que mencionamos en nuestro informe de mercado del semestre anterior: la dificultad para inversores



**CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES**

extranjeros como consecuencia de la vigencia de la Ley 26.737 Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales, las dificultades que continuaban acechando a nuestra economía: inflación, déficit fiscal, presión impositiva, el endeudamiento externo (que ahora se vio multiplicado con la implementación del crédito del FMI), etc.

La actividad agropecuaria que estaba tratando de salir de la severa sequía que afectó a una amplia región productiva, se encontró paulatinamente con escenarios cambiantes que dificultan seriamente la posibilidad de generar presupuestos solventes. A pesar de ello, el sector mira con cierto optimismo la presente campaña. Inicialmente la cosecha fina se desarrolla con una gran área sembrada y con expectativas positivas. En la ganadería si bien los valores de la hacienda acusan un retraso importante, no ha decaído el ánimo del productor en cuanto a las perspectivas del sector.

Según los datos recabados por CAIR, ha habido una creciente acumulación de stocks, producto de una mayor oferta de fracciones de campo para la venta. Por otra parte, vemos que los plazos en los procesos de venta, se han prolongado, siendo estimativamente de no menos de 6 a 12 meses. La falta de financiación oficial ha devenido en propuestas por parte de eventuales interesados, con solicitudes de financiación por parte de los vendedores con plazos que llegan a los 2 y 3 años en zonas marginales.

Con respecto a los valores, en general podemos afirmar que los mismos en las zonas centrales agrícolas están resguardados por su propia producción cotizada en dólares y buenos rendimientos, pero esa seguridad se va perdiendo a medida que nos corremos de las zonas de certidumbre de producción hacia áreas ganaderas o mixtas extra pampeanas, marginales o semi-marginales, donde hoy la inversión no existe porque exige inversión para el desarrollo y largo plazo. Allí los campos no despiertan interés y cuando aparece algún interesado se reciben ofertas muy bajas, con plazos para el pago cada vez más largos, lo que determina que en la mayoría de los casos los negocios no se hagan.

A todo este cuadro que describimos se ha agregado en los últimos tiempos un creciente enrarecimiento de los mercados internacionales, como consecuencia de una disputa comercial entre los EEUU y China, lo cual no ha hecho más que agregar incertidumbre fronteras afuera y un paulatino deterioro del valor de las monedas con respecto al dólar estadounidense. La suba de las tasas de interés internacionales, debería repercutir en forma negativa sobre los valores de los campos.



**CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES**

Tal vez, podamos rescatar el fuerte interés en el arrendamiento de campos de aptitud agrícola, como un hecho positivo para la presente campaña, ante una cierta licuación de costos como consecuencia de la persistente devaluación del peso argentino y valores de los granos que permitirían visualizar una campaña más promisorio.

Finalmente, no podemos dejar de manifestar que seguimos considerando desde nuestra Cámara, a la tierra como un acertado y sólido refugio de capital, especialmente en momentos de incertidumbre como el que se está viviendo tanto a nivel global, como local.

Los avatares políticos y económicos a los cuales estamos sometidos no hacen más que acentuar la necesidad de profesionalizar la actividad, generar lazos fuertes entre los asociados, mantener un compromiso de ética y un continuo perfeccionamiento en la utilización de las herramientas con que contamos.

**Julio 2018**

**Cámara Argentina de Inmobiliarias Rurales**