

Informe de Mercado N° 17: Enero / Junio 2020

UN MERCADO GOLPEADO POR LA PANDEMIA GLOBAL, LA INCERTIDUMBRE Y LA FERROZ CAIDA DE LOS INDICES ECONÓMICOS

Con un gobierno que empezaba a dar los primeros pasos de su gestión irrumpió la pandemia del COVID 19, generando un escenario inédito a nivel mundial que también involucró a la Argentina e instaló un panorama de creciente desconcierto y, con el correr del tiempo, un fuerte deterioro de la actividad económica en general y severa caída de la expectativa a futuro

Referente al panorama político, económico y sanitario ocurrido, podemos resumirlo de la siguiente manera:

- El actual gobierno inició su gestión a mediados de diciembre de 2019, que comenzó con gran incertidumbre y tomó medidas que afectaron directamente la rentabilidad del sector agropecuario.
- El mercado cambiario se intervino con tipo de cambio casi fijo y restricciones a la operatoria cada vez mayores, que lo enturbió en forma creciente, existiendo varias cotizaciones de la divisa que se comenzaron a tomar como referencia (oficial, CCL, MEP, entre otros).
- La irrupción de la pandemia del COVID 19 y el desconcierto generalizado. local, regional y global.
- Esta verdadera anomalía obligó al gobierno a tomar decisiones administrativas sin precedentes, principalmente una cuarentena que va durando 4 meses y provocó una creciente paralización de la actividad económica que ha generado zozobra en vastos sectores de la población y rubros comerciales.
- La situación de la reestructuración de la deuda externa continúa sin llegar a un acuerdo con los acreedores, manteniendo al país en virtual "default"
- El intento de expropiación de la empresa Vicentín generó preocupación sobre la seguridad jurídica, al avanzar el Poder Ejecutivo sobre el Judicial y sobre la propiedad privada.
- Extraña indiferencia oficial ante llamativos episodios de daños a productores de todo el país (quema de campos, roturas de silobolsas, matanza de animales y hasta asesinatos), generando un clima de animosidad que no aporta nada positivo.
- Falta de planificación que permita vislumbrar el derrotero del país post pandemia, con diferencias internas en las esferas de decisión.

Referente al mercado inmobiliario rural, podemos resumirlo de la siguiente manera:

- Luego de un verano con muy poco movimiento, el mercado de compraventas sufrió una paralización total a mediados de marzo, al iniciarse la cuarentena.
- Durante mayo empezaron a registrarse tibios movimientos de consultas en medio de un panorama de gran incertidumbre, con la intención de detectar si los precios bajaban.
- Quienes decidieron avanzar las gestiones de compra encontraron muchos inconvenientes.
 - a) Limitaciones para circular, especialmente entre provincias, condicionando la recorrida de los campos, primera y fundamental acción en este negocio.
 - b) Gran complejidad en la instrumentación de las operaciones por las restricciones para el acceso a la divisa y los diferentes mercados del dólar.
 - c) Dificultad y/o imposibilidad de formalización de las operaciones, por irregular funcionamiento de los registros oficiales y el cierre de las escribanías.
- Con el transcurso del tiempo, se observó una creciente disposición de los vendedores para escuchar ofertas con rebajas y facilidades de pago.
- A su vez, la campaña de cosecha gruesa ha resultado buena en términos generales y el panorama para la actividad ganadera continúa siendo alentador.
- Respecto del mercado de arrendamientos, los contratos agrícolas se han renovado con demanda alta y valores estables. Continúa firme la demanda de alquileres para el segmento ganadero. El hecho que estas operaciones se realicen en pesos consolida esta tendencia.
- El primer semestre del 2020 finaliza con muy pocas operaciones que se han podido concretar exitosamente, la amplia mayoría de ellas por debajo de los 3 millones de dólares estadounidenses y sobrarían los dedos de una mano para contabilizar operaciones por encima de los 5 millones de dólares.

Una importante proporción de los colegas de CAIR no han logrado concretar ninguna operación de compra venta inmobiliaria en esta primera mitad del año.

- En tanto en los últimos 30 a 45 días se ha comenzado a registrar una mayor actividad en el mercado, con incremento de consultas, algunas recorridas a los campos y, en ciertos casos, con ofertas agresivas que finalmente no prosperaron.



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

- La baja en los valores de la tierra para compra ya se ha instalado en el mercado y, dependiendo de muchas particularidades está, en general, en un rango del 15-20% debajo del precio pedido.
- Por otra parte, la actividad agropecuaria se sigue desarrollando con relativa firmeza, y es uno de los pocos sectores fuertemente activos en las actuales circunstancias, generando divisas genuinas.
- Los últimos años han sido muy complicados para la actividad inmobiliaria rural, en el segmento de la compraventa fundamentalmente, tal como lo hemos reflejado en los diversos informes semestrales. Así y todo, se pudieron concretar operaciones. Sin embargo, nadie pudo imaginar un escenario como el que nos encontramos hoy en día, donde la incertidumbre es el rasgo que caracteriza por sobre cualquier otro factor el acontecer de nuestras vidas y la actividad económica en general.
- El mundo está viviendo un replanteo de paradigmas que pueden derivar en nuevas dinámicas de los mercados, cuestión aún por decantarse y que, en una actividad como la inmobiliaria rural, tardaría aún más en asentarse, dada su histórica evolución de reacción lenta a los cambios.
- **Desde la Cámara Argentina de Inmobiliarias Rurales seguiremos afrontando el compromiso de facilitar la formación e información para nuestros asociados a fin de promover y mejorar el desarrollo de nuestra profesión.**
- **Ante un escenario tan complejo como el que nos toca vivir, cobra mayor importancia el seguir construyendo y fortaleciendo redes de contactos para una operatoria más eficiente.**

Comisión Directiva

CAIR

Julio de 2020.