

La demanda global de alimentos apuntala el crecimiento

Ing. Mariano Maurette

Sección Campos. Álzaga Unzué & Cía. S.A.



Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

Fuente: Revista Consejo – Nº 17 – Mayo 2011 – ISSN 1851-6610



El mercado inmobiliario rural, históricamente, se ha comportado de acuerdo con ciclos. Esto implica que, previsiblemente, a un ciclo de gran dinamismo y precios firmes le siguiera, tarde o temprano, otro de cierta calma y precios en baja. No obstante, a pesar de su tono pendular de subas y bajas, la curva macro del gráfico que representaría el precio de la tierra muestra una tendencia ascendente.

El inicio del siglo XXI, o sea la década de 2000 – 2010, ha modificado esa conducta del precio de los campos en la Argentina. Luego de padecer el tremendo crack económico de fines de 2001, con la conflictiva salida del plan de convertibilidad y la profunda crisis política de aquel momento, el principio de 2002 mostró una caída estrepitosa en los valores ante el clima de gran incertidumbre y la dificultad de encontrar certeza en el valor de los activos.

Durante el transcurso de ese año, la situación fue estabilizándose, y la actividad agropecuaria encontró un escenario que terminó siendo una excelente posibilidad de prosperar. Rápidamente se pudo comprobar una marcada tendencia a invertir en tierras, ya que parecía ser un muy buen refugio del capital y a su vez mostraba índices de rentabilidad cada vez más favorables. Esto produjo que, hacia fines de 2002, los precios de los campos hubieran recuperado la baja mencionada. A partir de ahí, comenzó una suba de precios generalizada que rompió con el histórico esquema de comportamiento cíclico o pendular. Hubo algunos factores que facilitaron esta conducta del mercado; por ejemplo, los buenos resultados de la actividad agrícola hicieron que el mercado de arrendamientos se sobrecalentara y se cerraran contratos a precios de los que no se tenía memoria. El propietario de campos de escala chica o mediana, que siempre tuvo inconvenientes para obtener un ingreso lo suficientemente grande como para vivir, comenzó a percibir una importante puja entre los candidatos que surgían para arrendar su campo con el consiguiente aumento de precios que le cambió radicalmente su situación.

Con este panorama, empezaba a escasear la oferta de campos para la venta y a nadie le era ajeno que la inversión en campos mostraba ser una eficiente fórmula para proteger su patrimonio y, a la vez, un muy buen negocio. Por lo tanto, la presión de la demanda aumentaba. Simultáneamente, la tecnología agropecuaria avanzaba a pasos agigantados y los precios internacionales daban una mano. Parecía ser que se entraba en un camino virtuoso para el mercado y que este no tenía retorno.

Esto fue así hasta que empezaron a aparecer los primeros síntomas de cambio. Entre 2008 y 2009 pudimos ver situaciones que opacaron el clima de bonanza, como el conflicto de la Resolución 125 y su consecuente pelea entre el Gobierno y el campo. También impactó la tremenda sequía que afectó gran parte del país complicando a muchísimos productores, algunos de ellos, protagonistas del mercado inmobiliario rural.

Si bien, a raíz de estas situaciones, pudo verse una ligera baja en los precios de los alquileres agrícolas, no mermó el interés por sembrar y en un par de campañas los precios lograron recuperarse. Los valores de venta, en cambio, no mostraron modificaciones, aunque, oportunamente, se produjo una baja en la operatividad y en la dinámica de los negocios.

De esta manera, se llega a explicar el mercado actual, especialmente, la ausencia de ciclos. Hoy día, nadie espera que se produzca una baja en el precio de la hectárea, por lo menos en el corto y posiblemente en el mediano plazo. Es posible apreciar entonces precios altos y firmes, escasa oferta de campos en venta y presión de una demanda activa.

En cuanto a las posibles perspectivas para el futuro de este mercado, podemos enunciar algunos datos que permiten ser optimistas. La realidad económica mundial muestra un incremento significativo en la demanda de alimentos. El crecimiento chino, junto con el de la India, Rusia y nuestro vecino Brasil, parece no detenerse. Los biocombustibles son una imperiosa necesidad y a su vez un objetivo estratégico, que también pone a los productos del agro en un plano de prioridad. Se avanza en zonas que estaban aún vírgenes y con muy buena disponibilidad de clima y aguas.

Hay motivos para pensar que este escenario de buenos precios altos continúe y la corriente inversora se consolide a pesar de los proyectos de ley que se debatirán en el Congreso acerca de limitar la compra de tierras por parte de extranjeros.

