

INFORME MERCADO INMOBILIARIO PROVINCIA DE CORRIENTES AÑO 2009

SITUACION DE LA DEMANDA: Desde Marzo del año 2008, la Demanda de campos en nuestra Región . Corrientes, Norte de Entre Ríos, Formosa y Misiones. Se encuentra, en una situación estable.

El comprador que hasta el 2008, buscaba, desesperadamente invertir su dinero, principalmente de los excedentes de los resultados agrícolas, en campos ganaderos (Corrientes), o en campos ganaderos con futuro agrícola (Formosa, Chaco; Norte de Entre Ríos). Salió del mercado comprador. Restan, inversores aislados, provenientes de diversas actividades, industria, profesionales, etc, Con la idea de “hacer un buen negocio”. Entendiéndose por un buen negocio. Comprar a valores entre un 20 y un 30% menos que los valores “convalidados” por el mercado hasta Marzo 2008.-

Bajó, el nivel de consultas, pero quien está buscando realmente en este momento, es un comprador más decidido, si aparece una buena oportunidad.-

SITUACION DE LA OFERTA: Si bien desde hace un año y medio, el ánimo del productor está muy caído. Si sumamos los factores Conflicto Campo – Gobierno, precios ganaderos deprimidos, sequia extraordinaria. Aun no se notan síntomas de ventas apresuradas, o dispuestos a hacer “grandes rebajas”, en los precios.

Si, se escuchan contraofertas, posibilidades de plazo, situaciones, que en plena actividad de crecimiento de los valores 2004 – 2007, no se aceptaban prácticamente. Debido a la continua y sostenida escalada de precios.

Hay muy pocas situaciones de importante baja de precios, pero si las hay, los negocios se concretan fácilmente.-

Mercado de Campos Ganaderos compra venta: hay demanda. Oferta media a baja.

Mercado de campos Forestales: los principales demandantes de tierras forestales, cuyos fondos provienen de los fondos de pensión y capitalización, están retirados por los efectos de la crisis financiera. Oferta media a baja

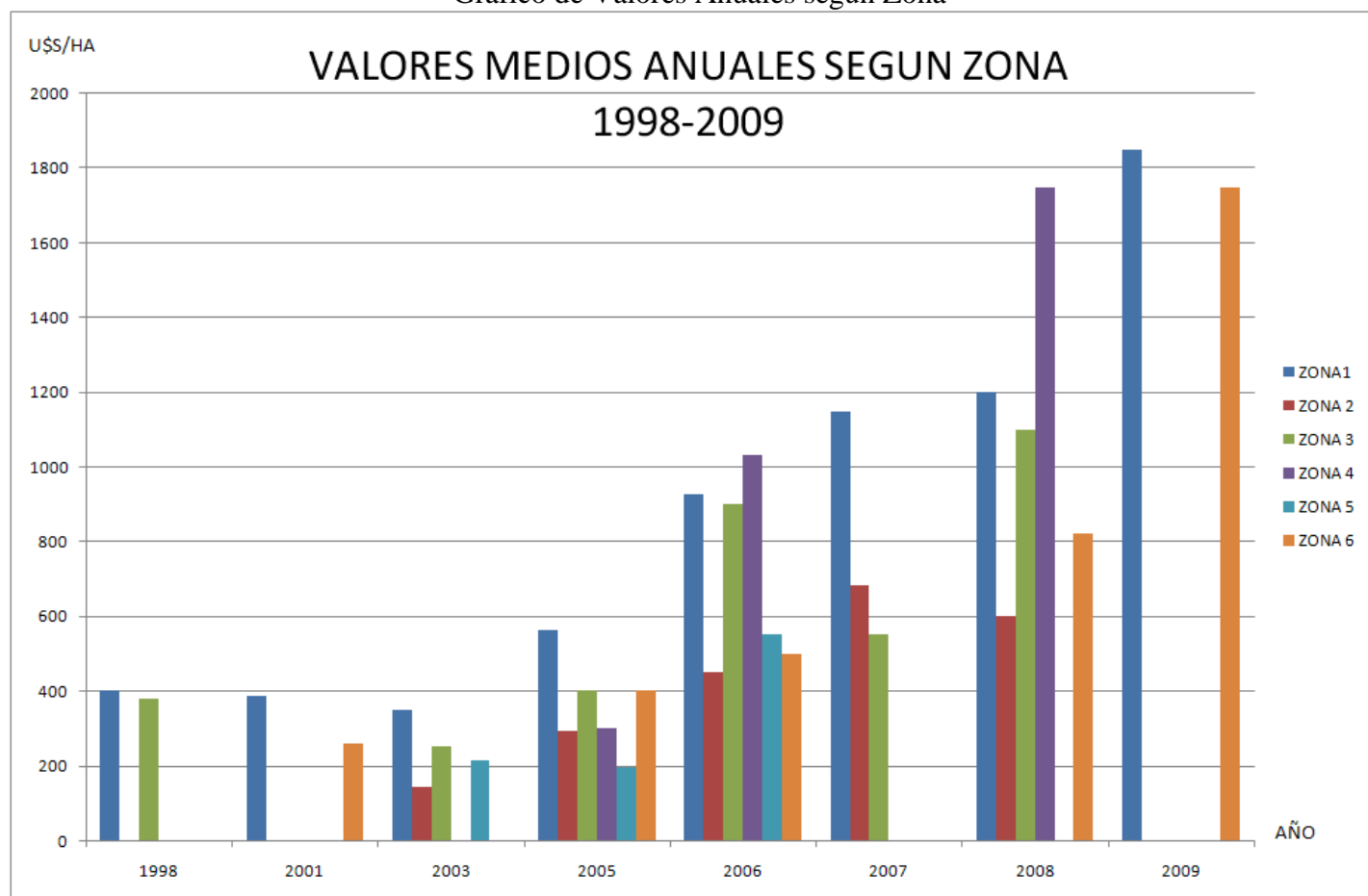
Mercado de campos Arroceros: hay demanda sostenida, Oferta casi nula

Mercado de campos ganaderos en arrendamiento: Alta demanda debido a la creciente del Parana y muy baja oferta. Durante el 2008 y hasta mediados del 2009 la oferta estaba restringida debido a la crisis forrajera por la sequia.-

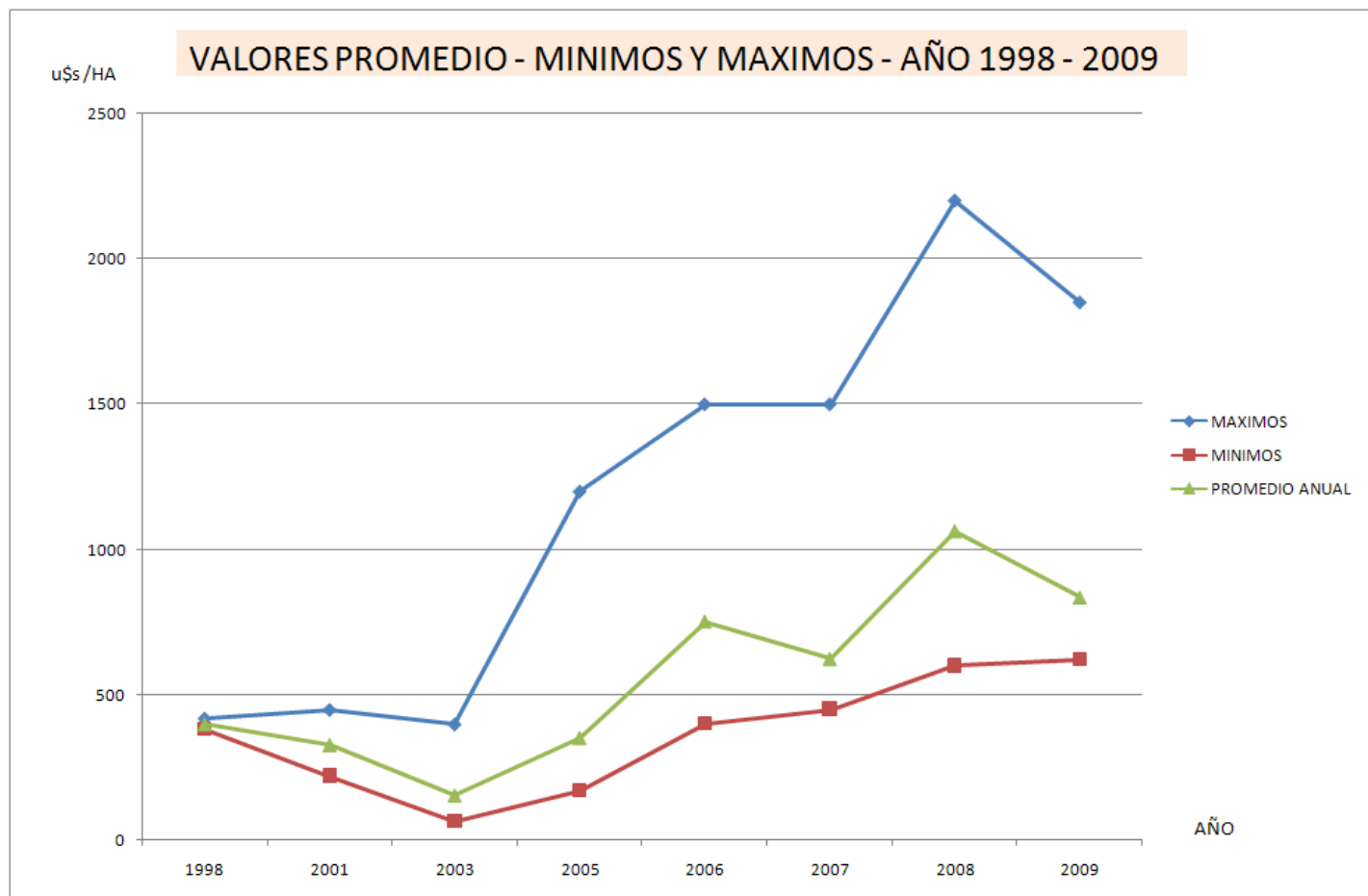
Precios
Historico de Precios en la Provincia de Corrientes
Por Zona y Por año

OPERACIONES REALIZADAS ENTRE 1998 Y 2009 - PROVINCIA DE CORRIENTES SEGÚN ZONA										
GENERAL	AÑO									PROMEDIO
ZONA	1998	2001	2003	2005	2006	2007	2008	2009		POR ZONA
1	400	385	350	564	927	1150	1200	1850		758
2	S/D	S/D	141	293	450	683	600	S/D		362
3	380	S/D	250	400	900	550	1100	S/D		512
4	S/D	S/D	S/D	300	1033	S/D	1750	S/D		772
5	S/D	S/D	215	197	550	S/D	S/D	S/D		242
6	S/D	260	S/D	400	500	S/D	822	1750		623
7	S/D	S/D	S/D	775	S/D	S/D	S/D	620		467
PROMEDIO PONDERADO	399	327	154	352	751	623	1062	834		
TOTAL HAS	6997	16300	31096	83311	72523	35550	52142	15292		
U\$S MAX	420	450	400	1200	1500	1500	2200	1850		
U\$S MIN	380	220	65	170	400	450	600	620		
OPERACIONES	3	4	8	22	15	7	9	3		

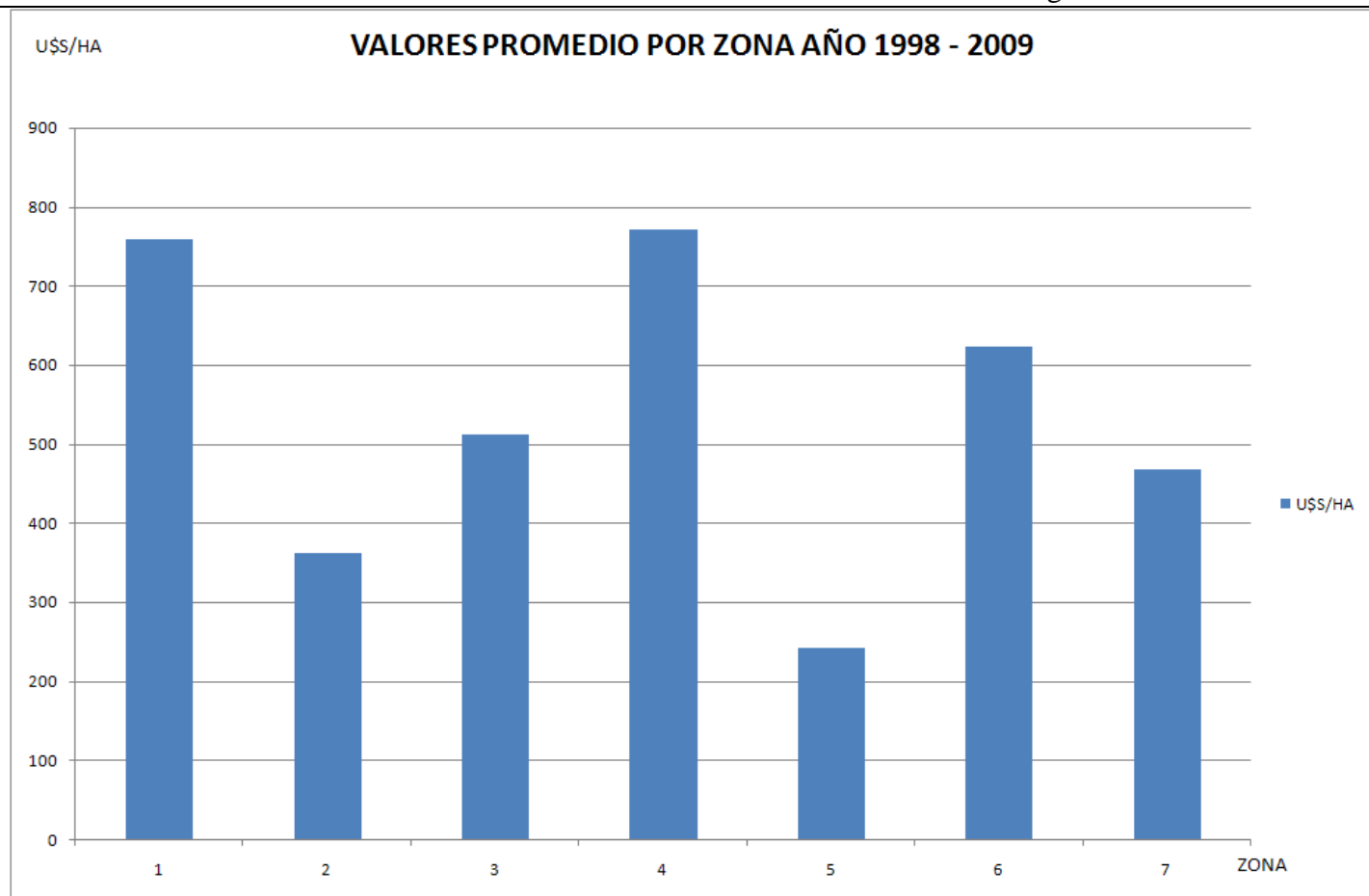
Grafico de Valores Anuales según Zona



Se Observa que en la mayoría de los años, los mayores precios se obtienen en la Zona 1 Cuchillas Mesopotamicas. Curuzu, Mercedes, Sauce, Zona 3 Terrazas del Rio Uruguay Monte Caseros , Paso de los Libres, Alvear y Zona 4 Lomadas Lateriticas . Santo Tome, Virasoro

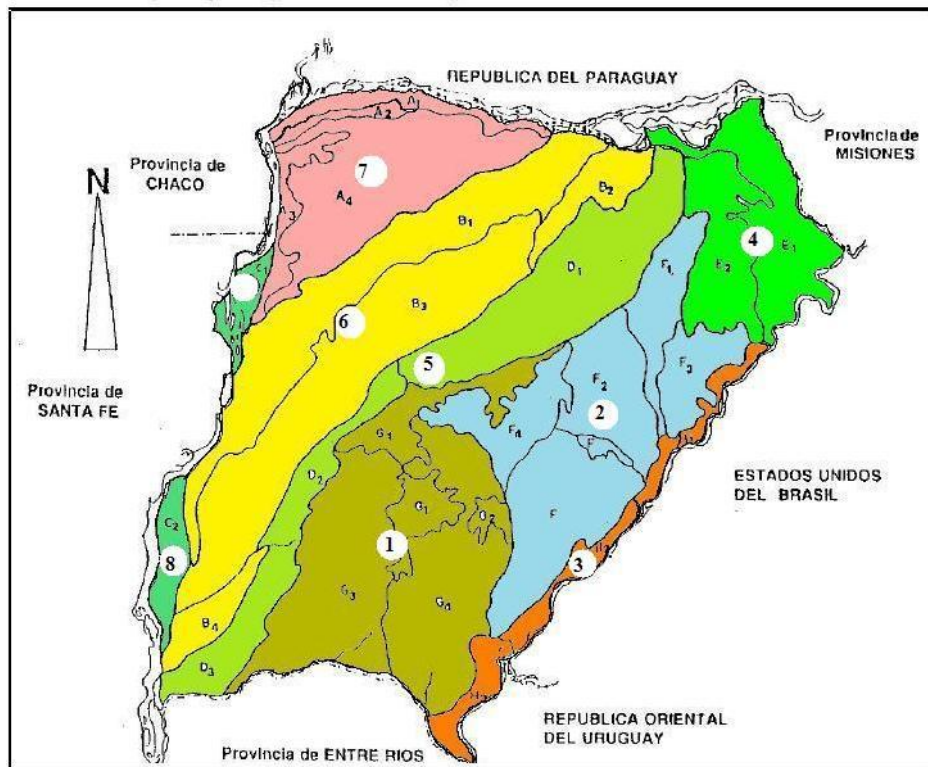


Las 3 curvas, de Valores máximos, medios y mínimos, acompañan la misma tendencia. Mas acentuada en los valores máximos que en los mínimos. Leve caída en el año 2009



Los valores promedios por zona. En los últimos 11 años en orden decreciente Zona 4-1-6-3-7-2-5. (hubo un aumento muy grande en la zona 6 en los últimos 4 años). Debido a el crecimiento del nuevo polo forestal sobre el eje de la Ruta N° 118 Saladas - Ituzaingo

Regiones y subregiones naturales de la provincia de Corrientes.



1	De las cuchillas mesopotámicas.	G1- Paiubre. G2- Escudo mercedense. G3- Cuenca imbrifera del W. G4- Cuenca imbrifera del E.
2	De los malezales del Iby-Baí.	F1- L. Galarza. F2- Malezales del Iby-Baí. F3- Cuay. F4- Ayuí. F5- Quiyatí. F6- Tres Cerros.
3	De las terrazas del Uruguay.	H1- Norte. H2- Central. H3- Sur.
4	De las volinas y llanuras onduladas del noreste.	E1- Colinas y llanuras colinosas. E2- Llanuras del Aguapey.
5	De la depresión lberana.	D1- Esteros y lagunas del Iberá. D2- Depresión del Corriente. D3- Depresión Sarandí-Barranca.
6	De las Lomadas arenosas, Planicies y depresiones.	B1- Santa Lucía. B2- Complejo Ituzaingó. B3- Planicies arenosas y depresión de antiguos cauces. B4- Esquina.
7	Albardón y planicie Subcóncava del Río Paraná y afluentes.	A1- Dique natural del alto Paraná y Cañada Ipuçú. A2- Cordón arenoso rojizo. A3- Dique natural del Paraná medio y albardones de afluentes. A4- De la gran Planicie Subcóncava.
8	Del valle actual del Río Paraná.	C1- Desembocadura del San Lorenzo y Ambrosio + C3. C2- Desembocadura del Santa Lucía. C3- Islas.