



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

### **Informe de Mercado N° 6 Julio – Diciembre 2014 - CAIR**

#### ***1) Situación y perspectivas internacionales:***

A nadie le es ajeno que la Argentina es parte muy importante del mundo especialmente en el rubro agropecuario y contribuye a la alimentación de millones de personas. Su sector agropecuario y agroindustrial es sumamente importante, aportando al conjunto país:

- el 13% del PIB
- el 55.8% de las exportaciones de bienes
- el 35.6% del empleo directo e indirecto
- el 18,8% de los impuestos (AFIP)

Los pronósticos mundiales, indican un aumento de la población demandante de alimentos, dándoles vigencia a los países productores de materias primas y exportadores de alimentos, como el nuestro. Desde este punto de vista, su futuro es promisorio y consecuentemente lo es, la inversión en tierras productivas dentro de su territorio.

Hoy participamos de un mundo complicado, casi diríamos que funcionando en tres velocidades, con una eurozona emergiendo de una dura recesión, con los Estados Unidos consolidando un reciente fortalecimiento de su economía y los países emergentes estabilizados, con una fuerte interdependencia de la demanda de alimentos y materias primas a nivel mundial.

Las economías de mercado de los emergentes están estabilizadas sin expectativas de retomar las altas tasas de crecimiento registradas en los últimos años.

Para este año 2014, el crecimiento económico mundial se estima en el 3,3%, igual que el del año pasado. Los cálculos para el año 2015 rondan el 3,8% de crecimiento (computando el 2,3% en los países desarrollados y el 5% de los emergentes). No obstante esto, el famoso viento de cola, pierde fuerza, fundamentalmente porque:

- China crecerá en el 2014 alrededor del 7,4 %, muy por debajo de su crecimiento habitual. Sus socios comerciales beneficiados durante años con su crecimiento serán parte del ajuste, entre ellos los países productores de alimentos, como la Argentina.



- Consecuentemente pareciera que las escaladas de precios de las materias primas, han llegado a su fin o al menos reflejen un decrecimiento.
- Estados Unidos, volverá a ser uno de los motores del crecimiento económico mundial durante el próximo año al mismo tiempo que pronostica que sus tasas de interés estarán más altas.
- América Latina y el Caribe, crecerán al 2,2%, pero no homogéneamente, algunos países como México, Panamá, Perú, Colombia y Chile, crecerán entre el 3,3% y el 6%, mientras Argentina decrecerá al -1,5% y Venezuela al -1%. Estos porcentuales, hablan a las claras de la falta de seguridad jurídica que existe en nuestro país, que registra este año la peor performance económica de toda la región.

Es considerable la baja del precio que han sufrido las commodities agrícolas, durante este año, como también se observa una fuerte regresión de precios en el oro, la plata, el hierro, el azúcar y el petróleo.

Estas bajas seguramente responden a problemas inherentes a cada sector, aunque siempre existe un denominador común a todos ellos. La teoría más simple a la cual adhieren muchos economistas, es que la FED proyecte el ajuste positivo de las tasas de interés. Generalmente los mercados se anticipan y generan estas situaciones de contagio, retirándose anticipadamente de sus posiciones especulativas.

## **2) Comentario general de la situación económica y política de nuestro país:**

Durante el transcurso de este semestre que finaliza, podemos resumir como los principales hechos relevantes de la economía y política ocurridos en el país y que tienen que ver con el sector agropecuario y por ende con nuestra actividad, a los siguientes:

- Continúa el grado de enorme incertidumbre que presentan la economía y la política argentina y que perjudica sensiblemente la toma de decisiones más convenientes para los fines productivos. Obliga a no pensar en el mediano y largo plazo, sino por el contrario, a la necesidad en solucionar los problemas del día a día.
- Las consecuencias de continuar con una política inflacionaria y con sesgo anti exportador de productos agropecuarios, ha dejado a la vista un menor aporte de nuestro sector a la revitalización de la economía general.



- No se ha corregido la política tributaria abusiva que afecta al sector de mayor productividad de la economía argentina. Quienes han medido esta incidencia, confirman que la presión impositiva, sumada a los costos de intervención, produce que el Estado tenga una participación en la renta agrícola de más del 80%.

#### *Rumbo económico y político:*

El rumbo económico y sobre todo el referido al agro, sigue siendo incierto ya que no se adoptan ningún tipo de correcciones ni medidas que alienten la producción. Los escasísimos márgenes de ganancia que hoy ofrece la actividad agrícola, amerita un cambio urgente en la carga impositiva que significan "los derechos de exportación". Hoy el hombre de campo trabaja prácticamente sin rentabilidad, postergando cualquier proyección de inversión a mediano plazo. Mientras no imitemos a países como por ejemplo, Brasil, Uruguay y Estados Unidos, donde es política de estado la promoción de la producción agropecuaria y la protección al productor mediante un tratamiento equivalente a los otros sectores de la economía, no habrá aumentos significativos en los volúmenes exportables.

Las retenciones "no existen" en la mayoría de los países productores y mucho menos aplicadas sin el menor criterio de riesgo y rendimientos por zona. Estas restricciones en el precio de los granos, tienen el agravante de ser responsables de la tendencia al monocultivo de soja. Para evitarlo, se debería promocionar cultivos alternativos como el maíz, con el fin de que la tan necesaria diversificación para conservar el recurso suelo, sea factible económicamente.

Incluso ya se proyecta para 2015 un escenario restringido de oferta de dólares por exportaciones si el gobierno no toma medidas que puedan impulsar las siembras en zonas donde los cultivos en esta campaña, ya no son rentables. Dicho de otra forma, que el campo enriquezca al país, más de lo que lo ha hecho en años anteriores.

Dentro de los variados motivos que determinan la baja inversión que registra el campo en los últimos tiempos, como los precios no competitivos por el tipo de cambio, el incremento en los costos de producción, de orden crediticio y financiero, presión tributaria, la restricción a las importaciones en general, en este semestre se sumó la modificación de la Ley 20.680, comúnmente denominada Ley de Abastecimiento.

Bajo el eufemismo de la "nueva regulación de las relaciones de producción y consumo", endurece el control del Estado en materia de abastecimiento de bienes y hasta autoriza a gobernadores para fijar en sus jurisdicciones, precios máximos. Faculta también a la Secretaría de



Comercio a aplicar márgenes de utilidad, precios de referencia, precios máximos, volúmenes de producción, regímenes impositivos o crediticios especiales y otros variados controles. Para ello incluye la creación de un Observatorio de Precios y la puesta en marcha de un fuero en la justicia federal.

El campo, a través de sus instituciones más representativas, igual que diferentes cámaras empresariales, ha manifestado su desacuerdo y se mantiene en estado de alerta.

En cuanto a lo político, esta situación sin cambio de rumbo, sin duda motiva la ansiedad con la cual todos los actores de la actividad agropecuaria, miran las próximas elecciones de 2015, como el punto de inflexión para que dichos cambios se produzcan, con el advenimiento de un nuevo gobierno.

#### *Ley de Tierras 26.737 y Decreto Reglamentario 274:*

La Ley de Tierras, regula la tenencia de las propiedades rurales de los extranjeros en el territorio de nuestro país. Esta normativa, impuso oportunamente un censo de propietarios extranjeros, sean estas personas físicas o jurídicas, que arrojó que solo el 6 % de la superficie del territorio nacional, corresponde a propiedades rurales en manos de inversores extranjeros. Esta realidad, refleja que según la ley, está permitida aun la venta a extranjeros de más de 22 millones de hectáreas, pues la misma contempla la posibilidad de recibir inversiones extranjeras en tierras rurales hasta el 15 % de nuestro territorio.

De las 20 provincias que ya han resuelto sus "equivalencias" con las 1.000 hectáreas de la Zona Núcleo que marca la Ley, durante el segundo semestre del corriente año, solo 11 de ellas, se encuentran "operativas", esperando próximamente, sumar las restantes nueve y, que las tres faltantes, se expidan lo antes posible.

Como comentáramos en nuestro anterior informe, la CAIR ha ido transmitiendo tanto a las autoridades del gobierno, como así también a los representantes de partidos de la oposición, el interés y la necesidad de revisar la norma, sobre todo en aquellos casos en que observamos inconsistencias con la realidad o bien, en donde las equivalencias determinadas por algunas provincias, son cuestionable.

En muchos casos se prohíben o acotan a una mínima expresión, inversiones en zonas marginales que hace décadas las necesitan, como así también en muchas de nuestras economías regionales, que son postergadas. Esta absurda situación, invita a pensar que, por el contrario,



lejos de prohibir las inversiones extranjeras, hay zonas en las cuales, hasta sería conveniente promoverlas o estimularlas.

Como contrapartida cabe mencionar a título informativo, que en el mes de Octubre, la Senadora Nacional por la provincia de Rio Negro (Coalición Cívica ARI y Frente Amplio UNEN) *María Magdalena Odarda*, presento en el senado un proyecto de ley absurdo, modificadorio del artículo 8º de la Ley de Tierras (26.737) para que se cambie el límite vigente del 15 % a toda titularidad de dominio o posesión de tierras rurales en el territorio nacional, en manos de extranjeros, para bajarlo al 6%, valor coincidente con el resultado del Censo que realizara el gobierno y diera a conocer a la opinión pública, en Julio de 2013.

Ésta acción motivo que la CAIR presentara el pasado 18 de Noviembre, una nota formal al secretario administrativo de la Comision Unicameral de Agricultura, Ganadería y Pesca del Senado de la Nación, a los efectos de solicitar se nos convoque a las reuniones de Comision, cuando se inicie el tratamiento y debate del mencionado proyecto que para nosotros no tiene ningún fundamento.

### **3) Compra – Venta de inmuebles:**

*Presente:*

El mercado inmobiliario no es una isla y padece los efectos de la recesión de la economía en su conjunto. Incluso, han sido “vox populi” en estos últimos meses, los comentarios respecto que el mercado inmobiliario es otra víctima de la crisis. Esta vez, posiblemente sea la más profunda de su historia. Con el agravante de un gobierno que en su relato, lo niega, a pesar de tener a mano toda la información sobre la enorme caída en el número de escrituras.

En nuestra actividad, si bien en este semestre se notó un ligero incremento en la dinámica y concreción de negocios, si hacemos la comparación con semestres pasados, el mismo está muy lejos de considerarse como normal.

Aquellos que toman la decisión de venta, solo lo hacen por necesidad, siendo los principales motivos las sucesiones familiares, partición de sociedades, algún productor que se achica o cambia de zona y también algunos extranjeros que, cansados de las vivencias argentinas y no poder girar libremente sus dividendos, deciden irse.

Aquellos que deciden comprar – los menos – lo hacen fundamentalmente para hacer un buen negocio. La gran mayoría de los



inversores prefieren esperar e incluso, no son pocos los que aún esperan a que bajen más los precios.

El cepo cambiario, que ya ha cumplido tres tristes y largos años, la presión impositiva, la falta de rentabilidad y la incertidumbre, siguen siendo los principales motivos de la ausencia de negocios.

Las pocas operaciones que se concretan continúan mayoritariamente realizándose en dólares estadounidenses, ya sea en billete o a través de pagos mediante transferencias bancarias en el exterior, al contado o en un corto plazo de pago.

Hay muy pocas operaciones con financiación y las que contemplan un saldo de precio, no suele superar el año de plazo por un monto menor. La brecha cambiaria entre el dólar oficial y el blue -que en algunos meses de este semestre llegó a superar el 80 %-, conspira directamente con la posibilidad de una financiación en dólares.

La reciente sanción del Código Civil y Comercial, suma una incógnita más sobre cómo se aplicará la disposición referida a la posibilidad de saldar con pesos, deudas contraídas en moneda extranjera.

El régimen de exteriorización voluntaria de tenencia de moneda extranjera que entró en vigencia en Julio de 2013 y que ya ha sido prorrogado cuatro veces (la última el 22/12/14), con la idea de captar dinero para inversiones locales, entre ellas reactivar las inversiones inmobiliarias en general, no ha logrado ni siquiera entonar nuestra actividad inmobiliaria rural.

A través de sus dos instrumentos (CEDIN y BAADE) se esperaban recaudar USD 4.000 millones, pero según consignan las mismas cifras oficiales, a fines de noviembre del corriente, solo se recaudaron USD 1.108 millones. De ese total blanqueado, el 95 % corresponden a fondos en el país y solo el 5% del exterior. Un 92 % correspondió a Cedines y el 8 % restante a Baade.

Son contadas y de poco volumen, las operaciones de compra-venta de inmuebles rurales que se realizaron con este medio de pago.

#### *Perspectivas futuras:*

No obstante el panorama antedicho y a pesar de que los cambios que puedan favorecer nuestra actividad solo se vislumbran ante la posibilidad de un cambio de condiciones que podría venir de la mano de un nuevo gobierno, hay productores e inversores que entienden que si las



perspectivas han de mejorar a partir del 2016, este es el momento de entrar al negocio y comienzan a posicionarse. En ese aspecto, los operadores reciben consultas exploratorias en busca de oportunidades, para dar un destino a sus fondos en un nuevo escenario político.

Está claro que cualquiera sea el ganador de las elecciones, deberá cambiar su relación con el sector agropecuario, para que este vuelva a integrar plenamente la cadena productiva de nuestro país. El aumento de la producción y con ello el ingreso de divisas, vendrá solo a través de un trato amigable y considerado hacia nuestro sector.

Si se compara el precio de la tierra en Argentina con el de países de la región y otros también productores de materias primas, se observa que los precios de los campos argentinos son competitivos. Solo resta correr el velo de la duda y la incertidumbre, para recibir nuevas inversiones nacionales y extranjeras.

Consideramos que los factores internacionales estructurales, como el aumento de la población mundial y el cambio de situación de millones de personas que migraron de la pobreza a la clase media, se mantendrán y continuaran generando una demanda adicional de alimentos. Esta situación beneficiara fundamentalmente a los países, como el nuestro, que están preparados para producir en gran escala y que solo le falta la incentivación económica para volver a batir records históricos de producción.

#### *Precios:*

En primer lugar debe mencionarse que el mercado viene operando en una situación cercana al equilibrio (oferta-demanda), pero en ambos casos con muy poco volumen. Mayormente se encuentran ofrecidos en el mercado negocios que podrían definirse como de medianos a chicos.

La demanda y la oferta están compensadas en cantidad, aun no en precios donde la primera continúa a ritmo lento sus búsquedas de oportunidades. Esto equivale a comprar con bajas entre el 15% y el 25% sobre los valores del 2011.

Llevamos casi tres años que comenzó a revertirse la situación en donde el que definía el precio era claramente el vendedor. Hoy en día, el comprador hace sus ofertas y marca el ritmo de las operaciones.

#### **4) Arrendamiento de propiedades:**



Respecto de las tierras con *aptitud agrícola* para arrendamiento, el cierre de negocios de alquiler para la nueva campaña, se demoró en gran parte motivado mayormente por las excesivas lluvias de otoño, a lo que luego se sumó una considerable baja en el precio de los granos y un aumento sostenido de los costos de producción por la inflación con la consecuente pérdida de rentabilidad de las explotaciones agropecuarias citada anteriormente.

Hoy solo queda el recuerdo de las campañas de buenos precios que extendieron las fronteras agrícolas tradicionales hasta zonas marginales, con la caída del precio de los granos y el incremento en los costos, aumentan los riesgos para sembrar en estas últimas.

Puede concluirse en líneas generales, que los contratos agrícolas se concretaron con bajas de entre un 10% y 20 % respecto de los valores de la campaña pasada. Solo las tierras de muy buena calidad, sin ningún tipo de afectación, pudieron igualar los precios pagados el año pasado. Los campos buenos a regulares, fueron los que más sufrieron, ya sea porque se realizaron con las bajas consignadas, incluso contratos con un porcentaje del precio en quintales fijos y el resto pactado a cosecha, con escala de precio según los rindes, o directamente pasaron a realizarse a "porcentaje".

El interés por *arrendamientos ganaderos* comenzó a manifestarse a partir de que en el inicio del presente semestre, el precio de la hacienda y sobre todo el del ternero, fue subiendo en forma sostenida.

Aun cuando el consumo de carne vacuna (59 kg/habitante/año) tuvo últimamente una tendencia a la baja, los productores ganaderos y los no tanto, que quieren invertir en el campo, apuestan a colocar no solo expectativas, sino también fondos en esta actividad.

La relación de precios kilos de novillo-maíz, está siendo muy favorable para la producción de carne.

Muchas de las tierras marginales que se tomaron para la agricultura de cosecha y que no tuvieron interesados en este último tiempo, están volviendo paulatinamente a la ganadería. Ya sea porque así lo determinaron sus dueños o porque se ofrecen en alquiler con ese destino. Argentina es de los países que tiene mejores condiciones para la producción animal, siendo mayor su potencialidad que la capacidad de consumo, contando además, con muy buena imagen a nivel mundial.

## **5) Conclusiones:**

- La situación política económica argentina viene decreciendo en los últimos años. El contexto pareciera señalar que las causas que motivaron esta situación (alta inflación, aumento de la presión impositiva, etc.) no serán revertidos hasta el próximo cambio de gobierno.
- La compra venta de inmuebles rurales se encuentra desde hace 3 años, posiblemente en su mayor crisis de la historia. El gobierno no acusa recibo de la gravedad de este problema generado principalmente por el Cepo Cambiario y agravado por la implementación de una Ley de Tierras que debería ser revisada y flexibilizada en varios aspectos.
- No obstante lo mencionado, es probable que en el 2015, el mercado muestre un cambio de tendencia en la operatoria de los negocios de campos. No se debe descartar que pueda consolidarse la sensación de que es conveniente entrar al negocio ahora, antes de que en el 2016, cuando soplen otros vientos y las cosas se encaminen en la dirección correcta. Recuperando de esta manera la agilidad del mercado y una recuperación en los valores.
- Los arrendamientos agropecuarios, están estrechamente ligados a los márgenes de los cultivos y a la predicción climática. Se viene reflejando una baja en el precio durante los últimos 2 años y dependerá de cómo esté la situación hacia Marzo o Abril, para saber si habrá un cambio de tendencia.
- Esta baja tuvo un gran impacto en zonas que en estos últimos años se incorporaron a la agricultura. Este año puntualmente hubo muchos campos que quedaron sin alquilar como consecuencia de la suma de varios factores, (rindes bajos, costos altos, mayor carga impositiva, riesgo climático). Es decir quedaron vacíos, sin explotarse con renta negativa, pues hay que mantenerlos y cuidarlos, una situación inédita e inexplicable pocas veces vista en el sector.
- Estos campos tienen el potencial para pasar de ser un campo agrícola a un planteo ganadero, pero para esto se necesita una gran inversión y muy pocos productores tienen el capital suficiente para este nuevo cambio.  
Esto ha sucedido en amplias zonas de Salta, Santiago del Estero, Formosa, Chaco por citar las provincias más castigadas.