



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

CONSIDERACIONES ACTUALES DEL MERCADO INMOBILIARIO RURAL

Informe de Mercado N° 8: Julio – Diciembre 2015

NOTA ACLARATORIA:

El presente informe fue terminado en los primeros días de Diciembre, antes de la asunción del nuevo Gobierno. Por lo tanto contiene datos económicos y políticos tomados antes de los acontecimientos que hoy son de orden público.

Numerosas medidas ya tomadas y nuevas regulaciones impactarán en el mercado en los próximos meses y consecuentemente el mismo se irá asentando a lo largo del primer semestre del 2016.

Es difícil predecir y prematuro suponer qué sucederá con el mercado inmobiliario rural, dónde terminará de ajustarse su rentabilidad, qué ocurrirá con las diferentes economías regionales, cómo reaccionarán los productores y los inversores en tierras a consecuencia de la liberación de las normas que asfixiaban a la producción primaria.

El nuevo gobierno seguirá tomando medidas que impactarán en el corto y mediano plazo en la actividad primaria y en el sector agroindustrial. Al mismo tiempo debemos considerar que muy recientemente, la FED ha elevado las tasas de los Bonos Prime, medida que también deberemos analizarla en profundidad.

Los efectos de los cambios impuestos en estos días, se verificaran en el transcurso de los próximos meses. La Cair entiende que el informe presentado, refleja lo ocurrido en materia de actividad y precios de los inmuebles rurales hasta fines de noviembre del año en curso.

1) Situación y perspectivas internacionales

a.- Perspectivas macroeconómicas globales

- ✓ Caída del PBI global. Casi todos los países terminan creciendo menos este año 2015.
- ✓ Pese a que aún no se ha concretado, el plan de suba de las tasas americanas ha llevado a muchos inversionistas a volver a posicionarse en moneda dólar.
- ✓ Fuerte caída en la renta de la agricultura.
- ✓ Revalorización del dólar. El Euro acumula una baja del 24 % en 2014 y de un 13 % en 2015. Es probable que la baja continúe.
- ✓ La FED desde 2013 y el BCE desde 2014 están comprando su deuda.
- ✓ Los países emergentes quedan descolocados por su deuda en dólares.
- ✓ Se estima que los flujos de capitales continuaran retornando desde los países emergentes a los centros financieros de origen.
- ✓ Si las tasas americanas suben, los precios de los activos caerán en los países que se encuentran bajo su órbita.
- ✓ El fortalecimiento de las economías desarrolladas y la revalorización de la moneda universal (dólar) generan anticipadamente cambios en



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

la economía mundial y desajustes en los términos de intercambio de los países productores de materias primas.

b.- Comercio y Finanzas Internacionales

El crecimiento mundial de 2015 está proyectado en 3,1%; es decir, 0,3 puntos porcentuales menos que en 2014 y 0,2 puntos porcentuales por debajo de los pronósticos de la actualización de julio de 2015 de perspectivas de la economía mundial. Las perspectivas de los principales países y regiones siguen siendo desiguales. En comparación con el año pasado, la recuperación de las economías avanzadas repuntaría ligeramente, en tanto que la actividad en las economías de mercados emergentes y en desarrollo se desacelerará, según las proyecciones, por quinto año consecutivo, principalmente como consecuencia del deterioro de las perspectivas de algunas economías de mercados emergentes grandes y de los países exportadores de petróleo. En un entorno marcado por el retroceso de los precios de las materias primas, la menor afluencia de capitales en los mercados emergentes y las presiones que soportan sus monedas, y la creciente volatilidad de los mercados financieros, se han agudizado los riesgos a la baja para las perspectivas, especialmente en los mercados emergentes y las economías en desarrollo.

El crecimiento mundial sigue siendo moderado, nuevamente más de lo previsto hace unos meses. Aunque la evolución propia de cada país y los shocks que lo afectan han contribuido a esta coyuntura, el carácter persistentemente atenuado de la recuperación en las economías avanzadas y el quinto año consecutivo de contracción del crecimiento de los mercados emergentes hacen pensar que hay fuerzas comunes a mediano y largo plazo que también están ejerciendo una influencia importante. Entre ellas cabe mencionar el escaso aumento de la productividad desde la crisis, los legados que esta dejó en algunas economías avanzadas (elevada deuda pública y privada, debilidad del sector financiero, poca inversión), las transiciones demográficas, la etapa de ajuste que están atravesando muchos mercados emergentes tras el boom de crédito e inversión que siguió a la crisis, una realineación del crecimiento de China —con importantes repercusiones transfronterizas— y un retroceso de los precios de las materias primas desencadenado por la contracción de la demanda y el aumento de la capacidad de producción.

La volatilidad de los mercados financieros aumentó desenfrenadamente en agosto, tras la depreciación del Yuan, intensificando la aversión mundial al riesgo, debilitando las monedas de muchos mercados emergentes y desencadenando una corrección drástica de los precios de las acciones a escala mundial. Los estallidos previos de la volatilidad se habían producido en torno a las negociaciones sobre la deuda griega, el desplome bursátil de China y las medidas de política que las autoridades chinas adoptaron en junio y julio. Con la primera alza de la tasa de política monetaria estadounidense en ciernes y perspectivas mundiales menos



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

alentadoras, las condiciones financieras han empeorado para los mercados emergentes desde la primavera, especialmente en las últimas semanas: los diferenciales de los bonos en dólares y los rendimientos a largo plazo de los bonos en moneda local han aumentado entre 50 y 60 puntos básicos en promedio, y los precios de las acciones han bajado, en tanto que los tipos de cambio se han depreciado o se encuentran bajo presión. Por el contrario, en el caso de las economías avanzadas, las condiciones financieras siguen siendo favorables, y las tasas de interés reales se mantienen a niveles bajos, aun a pesar del inminente despegue de la tasa de política monetaria en Estados Unidos y en el Reino Unido.

Los precios de las materias primas han descendido, especialmente en el curso de las últimas semanas. Tras el alza en la primavera que siguió a los mínimos de enero, los precios del petróleo han sufrido una fuerte caída, que refleja la resiliencia de la oferta, las perspectivas de aumento de la producción gracias al acuerdo nuclear con la República Islámica del Irán, y el debilitamiento de la demanda mundial. Los precios de los metales también han retrocedido, empujados por las inquietudes en torno a la demanda mundial —especialmente la desaceleración de la inversión focalizada en las materias primas y la actividad manufacturera de China— y también debido a la expansión de la oferta tras el auge de inversión en el sector minero. Para muchos exportadores de materias primas con tipos de cambio flexibles, el descenso de los precios de las materias primas se ha traducido en una depreciación sustancial de la moneda. Pero las monedas de los mercados emergentes a nivel más general han sufrido marcadas depreciaciones desde la primavera, especialmente en agosto; entre tanto, los movimientos de los tipos de cambio de las grandes economías avanzadas han sido relativamente pequeños en los últimos meses, en comparación con el período de agosto de 2014 a marzo de 2015. Estas realineaciones entre monedas con tipos flotantes reflejan en gran medida la evolución de los fundamentos subyacentes: los países cuyas perspectivas de crecimiento se han ensombrecido y cuyos términos de intercambio han empeorado enfrentan presiones a la baja sobre sus monedas como parte del ajuste mundial.

Según las proyecciones, el crecimiento de las economías avanzadas aumentará ligeramente este año y el próximo. La situación de este año refleja principalmente un fortalecimiento de la modesta recuperación en la zona del euro y el regreso de Japón al crecimiento positivo, gracias a la disminución de los precios del petróleo, la política monetaria acomodaticia y, en algunos casos, la depreciación de la moneda.

Para 2016 se proyecta un repunte del crecimiento de las economías de mercados emergentes y en desarrollo. Ese pronóstico refleja más que nada una recesión menos profunda o una normalización parcial de las condiciones en los países que están atravesando dificultades económicas en 2015 (entre ellos, Brasil, Rusia y algunos países de América Latina y Oriente Medio).



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

c.- La recuperación económica en la zona euro se mantiene frágil.

A la fragilidad económica de la zona euro, se le añaden dos nuevos problemas de difícil resolución. Por un lado el aluvión migratorio que llega desde Siria y otros países del Medio Oriente en conflicto y por otro, los recientes atentados perpetrados en París, con riesgo a que se virilicen en otros sitios de Europa.

d.- Desafíos de política. La política monetaria en Estados Unidos enfrenta el desafío de una moderada normalización.

Pese a que este año la performance de la economía norteamericana generó mayor optimismo, la debilidad de la economía global y la mayor volatilidad en los mercados financieros internacionales llevo a la FED a postergar la suba de su tasa de referencia. Una demanda mundial acotada, ejerce una presión a la baja de la inflación y acota el crecimiento de la actividad en la primera economía del mundo.

e.- Emergentes: Sudamérica.

- ✓ Hoy en nuestra región Brasil, Argentina, Uruguay... Se encuentran muy golpeadas por la baja de las materias primas.
- ✓ La Bolsa de Brasil ha perdido más de un 13% en el último año, su inflación llega al 10 % y su moneda vale un tercio menos respecto del dólar americano.
- ✓ El efecto China, golpea especialmente a los países productores de materias primas, como Brasil y Argentina.
- ✓ Uruguay sufre las complicaciones de sus vecinos y acusa en su economía los mismos problemas de competitividad que trae la baja del precio de las *commodities*.
- ✓ El valor de la soja se encuentra en un 20 % menos que hace un año, casi al mismo precio de diciembre de 2008.
- ✓ La devaluación del yuan, impactará negativamente en las cotizaciones de las materias primas. China compra anualmente 80 millones de toneladas de soja.
- ✓ La persistente baja del petróleo, quita intensivos en la producción de combustibles alternativos, tipo de biodiesel.

2) Principales hechos relevantes en la Argentina, en su economía y política agropecuaria, ocurridos en el segundo semestre de 2015 y que inciden en nuestra actividad.

a.- Noticias Positivas

- ✓ *Nuevo Código Civil y Comercial (CCC)*: si bien fue promulgado en octubre del año pasado, recién comienzan a manifestarse las



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

aplicaciones sobre legislación agropecuaria. Una de las cuestiones importantes es el plazo de vigencia de los contratos. La ley de arrendamientos establece un plazo mínimo pero no máximo, salvo el caso (art 45) en que si el arrendatario se obliga a hacer mejoras que retarden la producción, el plazo máximo se extiende a 20 años.

- ✓ En el Nuevo CCC en los arrendamientos rurales, el plazo puede extenderse hasta 50 años. Asimismo como hace hincapié en que el valor debe ser en pesos, ya que ello es fundamental para su "ejecutabilidad", es importante que los contratos se relacionen con el valor de la producción – ya sea agrícola como ganadera - estableciendo el valor en pesos equivalente a una determinada cantidad de quintales de grano o kilogramos de carne, determinando su tipo, etc. Otra modificación importante a tener en cuenta es la ley de sociedades, la que ahora permite la creación de la Sociedad Anónima Unipersonal (SAU). Hay otras nuevas disposiciones en lo que respecta a las relaciones familiares, como así también la posición disponible por testador, que se han modificado y que por un problema de espacio, sugerimos sean analizadas por los socios con más detalle en la nueva Ley nº 26.994

- ✓ La Sala F de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil confirmó un fallo en primera instancia que había rechazado una demanda que había iniciado un deudor por un contrato con garantía hipotecaria celebrado en 2012 y por el cual recibió un préstamo en dólares, manifestando el deudor que le era imposible adquirir esa moneda en el mercado oficial para devolver el préstamo. La Cámara señaló que el deudor deberá demostrar que realmente exista una imposibilidad sobrevenida, objetiva y absoluta. Y como existen otras operaciones de tipo cambiarias y bursátiles que habilitan a particulares a través de la adquisición de determinados bonos, que canjeados posibilitan la adquisición de dólares, puede de esa forma cumplir con su obligación.

- ✓ *Cedines*: Se prorrogó el blanqueo hasta fin de año con el apoyo de las inmobiliarias. Al mes de septiembre y con más de dos años de vigencia (inicio a mediados de 2013), había captado USD 2.200 millones. Si bien el nuevo gobierno heredará por pocos días la nueva prórroga, no se sabe qué decisión tomará al respecto ya que no es bueno que esto se convierta en un sistema permanente. Es sabido desde octubre, que ambos candidatos a la presidencia trabajaban en un posible blanqueo para 2016 con características bastante más amplias que el actual plan y en el contexto de una normalización de la política económica.

- ✓ *Harina y aceite de soja*: Argentina lidera con comodidad la exportación de estos subproductos delante de EE.UU y Brasil. La Bolsa de Comercio de Rosario (zona donde se concentra el 80 % de



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

las fábricas) destacó que la Argentina expandió en un 257 % la capacidad de molienda de oleaginosas en 20 años gracias a fuertes inversiones que llevaron a instalarse a la vera del río Paraná importantes empresas del sector, impulsadas por el dragado del río. En el año 1995 Argentina tenía una capacidad teórica de molienda de oleaginosas del orden de las 58.000 tn./día. En la actualidad cuenta con una capacidad de procesamiento teórica de 206.931 tn/día. En los 8 primeros meses del año se molieron 29.800.000 tn contra un máximo de 27,7 millones del año anterior (+7,65%). Las inversiones en infraestructura gravitan sobre el desarrollo económico y social de las regiones donde se llevan a cabo, mejorando particularmente la productividad, la estructura de costos de las empresas y el bienestar de la población.

- ✓ *Carnes:* la reapertura del mercado norteamericano para nuestras carnes luego de lograr el reconocimiento del status sanitario de libre de aftosa con vacunación, abre las puertas para continuar con el ingreso a países como Canadá, México, Japón y otros. Este tema como otros, ira de la mano de lo que decida el nuevo gobierno democráticamente elegido en noviembre como política para el sector y el tipo de cambio, para recomponer el stock. A lo que hay que sumar a una industria que tampoco estará exenta de acomodarse a un nuevo escenario, después del cierre de tantos frigoríficos y achicamiento operativo de otros. De todas formas, ante la posibilidad de un nuevo escenario, del que se espera un gradual cambio de políticas para la ganadería, los empresarios del sector deberán prepararse para producir más carne por hectárea (mayor peso de faena) y, de la mano de la rentabilidad, rápidamente vendrán las inversiones en infraestructura, genética, sanidad, incluso de capacitación del personal. Estas medidas pueden retomar también rápidamente el crecimiento ganadero del norte del país, que cuando estaba en pleno desarrollo, allá por el 2008, las políticas gubernamentales, lo frenaron
- ✓ *Consumo de carnes en la Argentina:* Según promedio anual de 2014, cada habitante comió en promedio un total de 110 kilos de carne vacuna, aviar y porcina. El consumo de carne vacuna ronda los 60 kgs/hab./año; la aviar en 43 kgs/hab/año; y la porcina, en 13 kgs/hab/año. A ellas debe sumarse la carne ovina y el pescado, con lo que el consumo trepa a los 121 kgs/hab/año. En el 2015 estos guarismos se han seguido manteniendo.
- ✓ *Exportación de carnes:* según el Boletín "Informe Ganadero" entre abril y septiembre las exportaciones de carnes argentinas de cortes de la cuota 481, totalizaron unas 470 toneladas. Las ventas parecieran estabilizarse en el orden de las 100 / 120 tn mensuales. El valor FOB arrancó en 7.000 USD/tn y en septiembre llegó a USD 9.746.-/tn. Como comparación, podemos informar que Uruguay exporta 1.000 tn mensuales de esta cuota.



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

- ✓ *Retención de vientres:* reiteramos nuestro adelanto del primer semestre y como buena noticia para el futuro ganadero que, según la Cámara de la Industria y Comercio de Carnes y Derivados (Ciccará) el nivel de faena de hembras sigue bajo y cayó a fines de agosto al 40 %.
- ✓ *Superficie forrajera:* según el INTA Manfredi, ya se siembran 2 millones de hectáreas con maíz y sorgo, contra 500.000 has a fines de los años 90.
- ✓ *Biodiesel:* los productores de biodiesel de país esperan un fallo de la Organización Mundial de Comercio (OMC) a fin de año para recuperar su acceso a la Unión Europea, el principal mercado para el producto. Si bien esto no será inmediato porque tras el fallo vendrá un proceso de apelaciones, seguramente la practicidad de la medida se verá para fines de 2016. Recordemos que la Argentina inició un litigio el año pasado en la OMC para investigar las medidas antidumping establecidas por la UE contra nuestro biodiesel. Dicho bloque aplicó a fines de 2013 un arancel promedio de 24,6 % por los primeros cinco años y perjudicó severamente nuestras exportaciones. Según las Asociación Argentina de Biocombustibles e Hidrógeno, estimo las exportaciones de 2015 en 700.000 toneladas, menos de la mitad de las 1,6 millones de toneladas embarcadas el año pasado.

b.- Noticias Negativas

- ✓ *Políticas:* Desde 2002 el estado recaudó 88 mil millones de dólares en retenciones. En el mismo período la Argentina perdió importantísimos mercados y su posicionamiento como proveedor mundial de alimentos, por más que la demanda de alimentos creció sistemáticamente en ese período. Dos simples ejemplos: hemos sido los primeros e históricos proveedores de trigo a nuestro vecino Brasil. Hoy estamos en cuarto lugar. En carne después de haber sido los terceros exportadores mundiales de cortes vacunos, pasamos al puesto 14!!! En este semestre que termina, el kirchnerismo continuó sin modificar las políticas que durante esos años hicieron desaprovechar los mejores tiempos de los precios internacionales de granos, carnes y lácteos que incluso, al irse derrumbando luego en el tiempo los mismos, tampoco atenuó aquí, apoyando a los productores con medidas proteccionistas, pero sí de simple lógica (por ejemplo, quitas o reducción de retenciones inadecuadas, o regulaciones comerciales inflexibles e incongruentes), como lo hacen otros países de la región, y con ello, tampoco fueron beneficiados los consumidores a quien siempre dijeron querer cuidar. Estas reacciones o falta de ellas, no han tenido en cuenta algo esencial: la producción de alimentos no es un servicio público. Tiene costos y debiera haber ganancia. Tampoco ayudó con el costo del



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

financiamiento. Hoy el productor tiene la tierra pero no tiene capital de trabajo y toda su utilidad se le va con las tasas que tiene que pagar.

- ✓ *Exportaciones:* el país con el tipo de cambio casi anclado, perdió competitividad y participación en los mercados internacionales. Ningún país basa la competitividad de sus cadenas de valor en la aplicación de castigos a la producción de materias primas. Esperamos que el nuevo gobierno, revierta esta concepción ideológica del gobierno que se va y ni siquiera dio lugar al diálogo, ya que si aspira a priorizar el ingreso de capitales para inversiones productivas, sobre las especulativas, tendrá que darle un shock de confianza a los mercados y resolver el atraso cambiario.
- ✓ *Inundaciones:* ante las inundaciones que se produjeron sobre mitad del año en Buenos Aires (aproximadamente 800.000 has en la Cuenca del río Salado) y Santa Fe, donde hubo numerosos evacuados y varias rutas cortadas, algunos funcionarios del gobierno – que luego se desdijeron - acusaban a la *siembra directa* como una de las causas del evento. La entidad Aapresid – organización no gubernamental creada hace 26 años y pionera de este sistema de producción sustentable en el país – desde sus distintas agrupaciones de localidades del interior, tuvo que salir al cruce de esas declaraciones y aclarar que justamente esa práctica, produce todo lo contrario. Asimismo quedo en evidencia que las obras del Plan Maestro Integral Cuenca del río Salado, iniciadas en la Gobernación de Duhalde a mediados de 2003, no pasaron de su segunda etapa, sobre un total de tres, siendo la última demorada y abandonada, porque los fondos previstos en la Ley, terminaron en otros destinos.
- ✓ *Proceso de descapitalización:* los agricultores se encuentran en un proceso de descapitalización. Primero se descapitalizan al no poder hacer rotaciones que hacen a la sustentabilidad del recurso suelo y tienen que volcarse nuevamente a la soja por los problemas con el trigo y el maíz. Otra descapitalización es la menor fertilización por ahorrar costos, ya que a muchos productores no les cierran los números. Finalmente es en aras de continuar produciendo, que reducen los stocks de granos o de haciendas, lo que significa perder capital. Indirectamente los que sufren las consecuencias también, son aquellos que prestan servicios. Su trabajo disminuyó por la reducción del área de trabajo.
- ✓ *Cae al nivel de 2008 la venta de fertilizantes:* En un año crítico el productor busca recortar su paquete de insumos. Según Fertilizar Asociación Civil que agrupa a empresas del rubro, en 2014 el agro consumió 3,12 millones de toneladas, pero en esta campaña bajará a 2,5 millones. En esta campaña se sembraron 1,2 millones menos de hectáreas con trigo y en maíz, la caída para el grano comercial sería como mínimo de 680.000 hectáreas. No obstante ello y habiendo ganado Macri el Ballotage sobre fin de año y con la promesa de sacar o



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

bajar las retenciones, ha producido una movida de último momento para la siembra de maíces de segunda.

- ✓ *Soja:* según la Bolsa de Cereales de Buenos Aires, la superficie destinada a soja para la campaña 2015/16 caerá un 1 % respecto del ciclo anterior. La proyección de siembra es de 19,8 millones de hectáreas. Los rendimientos de indiferencia calculados a partir de la relación entre el precio de mercado y los costos de producción se ubican por encima de los promedios históricos de las distintas regiones. Este hecho cobra mayor relevancia en las zonas más alejadas de los puertos, donde el elevado costo de los fletes, en combinación con ambientes de menor potencial productivo, elevan los riesgos.
- ✓ *Maíz:* La Bolsa de Comercio de Rosario estima que en la zona núcleo podría llegar a sembrarse una superficie del orden de las 3,3 millones de hectáreas.
- ✓ *Trigo:* Si bien el trigo destinado a pan nunca faltó, no se explica que un sector que llegó a producir 16 millones de toneladas, suficientes para abastecer al consumo interno (5 millones) y exportar el remanente, continúe intervenido cuando los resultados de esta acción muestren a las claras que no funcionó. La política aplicada por el Gobierno, beneficio a los exportadores y a los molinos y no al productor y menos al consumidor. La Bolsa de Comercio de Rosario estima que caería el menos un 22 % la producción de trigo.
- ✓ *Sector forestal en crisis:* Los pequeños y medianos productores forestales de Misiones, Corrientes, Entre Ríos y el Delta, entre otras regiones, dejaron de plantar, ante la falta de fondos de la Ley Nacional 25.0801 que desde 1946 promueve la plantación de bosques cultivados en el país. Por 3 años consecutivos el Gobierno asignó la exigua suma de \$ 100 millones para afrontar los planes de pequeños y medianos productores, según advirtió la Asociación Forestal Argentina. Esta situación pone en riesgo miles de hectáreas de patrimonio forestal y puestos de trabajo a nivel nacional en toda la cadena de valor, desde la genética y el vivero, hasta el bosque y la industria.
- ✓ *Leche:* la baja de los precios internacionales impulsa la concentración y la reconversión. El impacto de la caída del precio de la leche en polvo (de USD 5.000.- a USD 1.800.-/tn) en los últimos 18 meses, ha forzado a tamberos de EEUU, Nueva Zelanda y Uruguay a cerrar sus tambos. Los que se van del negocio son absorbidos por otros productores, con la tendencia que se refleja en el aumento de los tambos industriales. En otros casos de productores medianos, buscan reconvertirse para producir quesos artesanales o leche orgánica. En la Argentina por la asfixia fiscal y el atraso cambiario, los más débiles y vulnerables son expulsados del sector. Si bien el Gobierno creó un régimen de recomposición para los tambos que produzcan hasta 6.000 lts, remunerando los primeros 2.900 lts a un precio de 30 centavos por



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

litro, diferentes fueron en el sector las repercusiones sobre sus beneficios. De todas formas, en el último trimestre del año, el precio internacional ha mejorado, incrementándose hasta los 2.300 a 2.400 USD/tn, pero aun así, resultan insuficientes para esta actividad en los principales países productores (Australia, Unión Europea, Nueva Zelanda, EE.UU y Argentina).

c.- Otras:

- ✓ *Paro agropecuario:* a fines de agosto hubo un cese de actividades del campo argentino que formo parte de un plan de lucha que llevaron adelante solo tres (Coninagro, Confederaciones Rurales Argentinas y la Sociedad Rural Argentina) de las cuatro entidades tradicionales (no se plegó esta vez la Federación Agraria Argentina) que agrupan el quehacer agropecuario. Según las entidades desde 2002 a la fecha han dejado la actividad más de 90.000 productores, a causa de los errores recurrentes en materia de política agropecuaria por: las trabas a las exportaciones; mercados intervenidos; retenciones; diferentes tipos de cambio; distorsión de precios relativos; infraestructura obsoleta; presión impositiva record; y la inflación que castiga al que invierte y arriesga.
- ✓ *Declarar la Semilla de Soja:* será obligatorio a partir de 2016, declarar la semilla de soja. El Instituto Nacional de Semillas (INASE) informo que elaboró la Resolución 187/15 con el objeto de combatir el mercado ilegal de semilla. La norma empezará a ponerse en práctica cuando el nuevo gobierno haya asumido ya que el primer vencimiento para la declaración será el 31 de enero de 2016. Los productores deberán informar: ubicación del predio en que se sembró, superficie total sembrada de cara variedad de soja, cuantos kilos se usaron de cada variedad y además, los datos de la documentación que avale el origen de la semilla. Si la semilla fuera fiscalizada, deberá conservar los rótulos y las facturas. En cuanto a la semilla que se guarde para uso propio, también deberá acreditarse su origen y variedad con la factura de compra correspondiente.
- ✓ *Inscripción en el RENSPA:* El Ministerio de Agricultura y Ganadería de la Nación y el Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Animal (SENASA) anunciaron la nueva exigencia de que todo productor agropecuario debe inscribirse en el Registro Nacional Sanitario de Productores Agropecuarios (RENSPA) antes del día 10 de noviembre de 2015, para poder comercializar su cosecha fina. La necesidad se fundamenta en la problemática de las malezas resistentes, su impacto en la comercialización y exportación y la complejidad de las estrategias adoptadas para su control. En el mismo comunicado el SENASA recuerda a todos los productores que la inscripción es obligatoria para todas las actividades desde 2008 y que, a partir de la Resolución 423/14 en su artículo 4º, es obligatoria la actualización "anual" de los datos toda vez que realice un cambio de actividad o cultivo.



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

- ✓ *Instituto de Promoción de la Carne Vacuna (IPCV):* en el mes de octubre, las cuatro agrupaciones gremiales del agro se pusieron de acuerdo y nombraron como nuevo presidente del Instituto a Ulises Forte, representante de la Federación Agraria Argentina. Forte además de ser productor, tiene una extensa trayectoria gremial y fue diputado nacional por la UCR entre 2009 y 2013. Entre otras cosas afirmo que se debe propiciar un aumento de peso de faena por medio de incentivos y trabajar para impulsar una modernización en el sistema de tipificación. Recordamos que el Instituto funciona con fondos privados que aportan productores ganaderos y frigoríficos de todo el país, orientados a mejorar y consolidar la imagen de los productos cárnicos argentinos aprovechando la historia y tradición del país en la materia y el prestigio ganado en los mercados internacionales.
- ✓ *Barrera Sanitaria (Aftosa):* como es sabido la reglamentación vigente del SENASA prohíbe el ingreso de carne con hueso al sur del río Colorado. En estos últimos tiempos y siempre por un problema de demanda y precio al sur de dicha barrera, las provincias del norte patagónico (La Pampa) presionan para su levantamiento. Las autoridades de la provincia de Neuquén, esta vez, se mostraron proclives a su levantamiento, pero la provincia de Río Negro No. Lo que se busca dijo el ministro de Agricultura y Ganadería de la provincia de Río Negro solo es la "unificación comercial hacia el sur de la barrera". Y mientras tanto somos muy claros con el mensaje, necesitamos más producción de cereales y forraje en la región, más producción de carne y esto hará consecuentemente que haya una baja en el precio",

Economías Regionales: panorama general

Todas las economías regionales están prácticamente paralizadas ante la imposibilidad de exportar, debido a las razones ya conocidas que hacen que los precios de nuestros productos no sean competitivos en el exterior. Esto es debido sobre todo al atraso en el tipo de cambio, junto a los altos costos internos que tenemos y a los otros diversos factores que producen una gran incertidumbre en cuanto al futuro de las distintas actividades, sobre todo porque en los últimos años se perdieron mercados que costaron mucho conquistar y en la actualidad fuimos remplazados por productos provenientes de otras regiones.

En este contexto, y con cultivos intensivos (fruticultura, horticultura, viticultura) a los cuales no se les puede reducir determinadas labores, prácticamente todas las explotaciones están con rentabilidades negativas.

Esta situación, suponiendo que cambie el contexto general del país, recién se empezaría a revertir en el ciclo productivo 2016/2017, con lo cual se ven y verán afectadas distintas propiedades en las cuales ya no se pueden solventar los gastos normales de explotación y además hay



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

incertidumbre para colocar la próxima producción. Habiendo además expectativas de bajos precios para los distintos productos.

Con éste panorama general, las operaciones inmobiliarias están prácticamente paradas, salvo excepciones de ciertas propiedades que por las razones antes explicadas son puestas a la venta ante situaciones extremas, pero cuyas condiciones muchas veces distan de ser comercialmente productivas y sólo tienen un valor de tierra con agua y de ocasión.

Rumbo económico y político.

Después de 12 años de gobiernos kirchneristas ha quedado claro que se ha perdido la brújula de las decisiones estratégicas en políticas de Estado.

El mundo está demasiado alborotado como para que la Argentina siga sin tomar conciencia de su irrelevancia.

Las hipotecas que deja el modelo populista e intervencionista "K" (estanflación; desigualdad social; déficit fiscal; emisión y endeudamiento a altas tasas; records de subsidios y de presión impositiva; atraso cambiario y tarifario; escases de divisas genuinas; infraestructura insuficiente; economías regionales en crisis; pérdida de rentabilidad y retroceso de la inversión, agudizado por el cepo cambiario), que antes se negaba pero que sobre fin del corriente año ha quedado a la vista, nos llevan a pensar en el cambio que propone la nueva administración, el que debiera comenzar por reabrir el acceso al crédito externo, a los efectos de aprovechar el ciclo de las aún bajas tasas en el mundo y así dosificar las correcciones que requiere la economía.

Para ello ya se habla y no es tabú, que se debe negociar con una quita y reestructurar a largo plazo la deuda con los *Holdouts*. Esto permitirá volver al mercado financiero de préstamos, con tasas más razonables.

Asimismo habrá que reducir y segmentar los enormes subsidios a la energía y el transporte para reorientarlos hacia la demanda en vez de la oferta y aplicar tarifas sociales.

Se espera también un sinceramiento de las estadísticas del Indec, bajar paulatinamente la inflación y además cuidar el Salario Real, comenzando por la eliminación del Impuesto a las Ganancias a los topes actuales. No viene mal recordar en estos momentos cuales fueron los 13 puntos que sobre el final de la campaña, el PRO transmitió como su propuesta agropecuaria a saber:

1.-	Apertura de las exportaciones y eliminación de los ROE
2.-	Nueva estrategia de relaciones económicas internacionales
3.-	Competencia y transparencia en el mercado interno.



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

4.-	Reducción y eliminación de los derechos de exportación.
5.-	Reducción general de los niveles de presión tributaria efectiva.
6.-	Simplificación de la normativa y reglamentación impositiva.
7.-	Amortización acelerada de inversiones.
8.-	Infraestructura para la producción, la competitividad y el desarrollo.
9.-	Ley Nacional de Fomento.
10.-	Carne vacuna: promover la entrada a mercados y a la inversión
11.-	Lechería: actualizar el precio de la leche cruda permitiendo la formación transparente de precios.
12.-	Recuperación del RENATRE para entre todos a la formalización de los trabajadores del sector.
13.-	Creación del Ministerio de Agroindustria.

Ley de Tierras 26.737 y Decreto Reglamentario 274:

Durante el semestre que culmina, no hubo novedades respecto de las siete (7) provincias que aún NO han resuelto sus "equivalencias" con las 1.000 hectáreas de la Zona Núcleo que marca la Ley. Estas recordamos son: Catamarca, Córdoba, Corrientes, Jujuy, Santiago del Estero, Salta y Santa Cruz.

Recordamos también que según lo que marca la ley (15 %) como límite a la titularidad de las tierras por parte de extranjeros y el censo que oportunamente se realizara (5,9 %) en Julio de 2013 (no hay o no se ha transmitido un censo actualizado) con tierras rurales en la Argentina, esto estaría determinando que aún existen aproximadamente 24,6 millones de hectáreas habilitadas para su compra. Esto significa nada menos que un 10 % del territorio.

Asimismo y a Febrero de 2015, se mantienen sin modificación los partidos (2) y departamentos (47) que al superar en el censo de 2013, el límite del 15 % establecido por la ley, los extranjeros no pueden acceder a la compra de tierras. *(Ver detalle en la página del R.N.T.R. Límites a la Extranjerización)*

La Cámara en Julio del corriente, después de varios meses de labor con referentes de la oposición, redactó un informe que denominó *Situación Actual, Implicancias Normativas e Impactos Económicos*, con el objeto de desmenuzar la ley y proveer para un futuro cercano, las herramientas para realizarle a la ley y su reglamentación cambios y modificaciones que apunten a destrabar las inversiones productivas y de largo plazo, acordes a la nueva etapa que deberá afrontar el país.

3) Compra – Venta de inmuebles:

Presente:



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

Durante este año que termina, las restricciones para la instrumentación de los negocios, siguieron complicando las operaciones.

El haber transitado un semestre marcado por las expectativas eleccionarias que comenzaron primero con las PASO, siguieron con las elecciones de Octubre con muy pocas alianzas y resultados ajustados para los primeros contendientes y finalizaron con un *ballotage* en noviembre, mostraron que a pesar de que el gobierno vigente se iba, hasta último momento no había un claro ganador, que motivara a los inversores a adelantar sus posturas. Esto recién se pudo vislumbrar con el resultado obtenido por el Frente Cambiemos en el mencionado *ballotage*.

Además, la difícil situación económica interna que deja el gobierno kirchnerista que sumada a la baja de las *commodities*, ha reducido la rentabilidad de los campos a su mínima expresión, ayudó a que muy pocas operaciones se realizaran.

Perspectivas futuras:

Se estima para el mediano plazo, marcar una nueva tendencia. Es de esperar que las políticas vayan en dirección a liberar las exportaciones, disminuir o eliminar retenciones, bajar la inflación, reducir el déficit fiscal y bajar la presión impositiva, serán decisivas para que dicha tendencia marque el rumbo de la recuperación.

Precios:

La marcha de la economía y el valor de los activos van de la mano. Los eventos económicos internacionales se trasladan rápidamente.

Nunca hemos presenciado ciclos de suba de precios ininterrumpida tan largos (8 años) y períodos de baja tan prolongados (4 años) sin que se encuentre el piso.

Nuestro mercado de tierras es poco transparente. No hay registros oficiales de sus operaciones (como por ejemplo en Uruguay). Se carece de datos ciertos de cantidad y precio de las unidades vendidas. Además por la extensión del territorio y por su heterogeneidad en sus características, es difícil ordenarlo inmobiliariamente.

Para poder ver su evolución requiere de estabilidad y proyección económica de mediano y largo plazo, que hoy no la tiene. Esto es porque es cíclico y sensible a los cambios de humor económicos y políticos. Está ligado a la renta y responde rápidamente al precio de las *commodities* agrícolas.

Por cuarto año consecutivo el mercado está en baja, no solo por razones externas ya expuestas, sino también por nuestros propios problemas que se han basado en: a) cepo cambiario; b) alta presión



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

impositiva que deprime la renta; c) atraso cambiario; d) ineficiente aplicación de la Ley de Tierras; y e) inseguridad jurídica de los contratos.

Más que nunca los términos de precio y valor son diferentes, considerando que en muchas zonas, las potencialidades hoy no se pagan. Estamos operando en un mercado de tierras desmotivado y reducido.

En la Pampa Húmeda – reiteramos - se ha instalado una baja en los precios de entre el 20 % y el 25 % desde 2011, que todavía no llega a su fin. Las zonas extra pampeanas no tienen prácticamente referencias de operaciones resueltas y suponen una baja mayor estimada entre el 30 % y el 35 %. Hay zonas sin precio.

La demanda de tierras existe pero es puntual, selectiva y oportuna en un nuevo nivel de precios.

4) Arrendamientos:

El negocio de arrendamiento agrícola este año fue jaqueado por la falta de rentabilidad. La suba de costos combinada con la baja de los precios de los granos, se han devorado los resultados excepcionales de la campaña pasada.

El año se cierra con una importante reducción del área sembrada para los distintos cultivos, lo que produjo una sobre oferta de campos mixtos que fueron devueltos a sus propietarios y estos, u optaron por ofrecerlos a chacareros zonales a porcentaje o dedicarlos por administración o a arrendarlos para ganadería con plazos largos para la reimplantación de pasturas y reparación de la infraestructura de trabajo ganadera que fuera abandonada.

Uno de los termómetros que ha marcado esta tendencia es que las empresas de insumos (agroquímicos, semillas y fertilizantes) para el agro tuvieron la peor facturación en los últimos 10 años.

En cuanto a los campos ganaderos, como se mencionara en nuestro informe anterior, las perspectivas mundiales sobre la demanda de carne son alentadoras, especialmente la proveniente de China, Asia e incluso Europa. Sin duda, de las *commodities*, la carne es la que menos redujo sus precios.

Informe de Mercado N° 8 – 2do. Sem.2015 – CAIR

[Volver al sitio de CAIR](#)