



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

Informe de Mercado N°7 - Ene / Jun 2015

**CONSIDERACIONES ACTUALES  
DEL MERCADO INMOBILIARIO RURAL**

**Informe de Mercado N° 7: Enero - Junio 2015 - CAIR**

**INDICE**

1) Situación y perspectivas internacionales	2
2) Principales hechos relevantes de la economía y política agropecuaria, ocurridos en el primer semestre de 2015 y que inciden en nuestra actividad	4
3) Economías Regionales: panorama general	10
4) Rumbo económico y político	12
5) Ley de Tierras 26.737 y Decreto Reglamentario 274	13
6) Compra - Venta de inmuebles	14
7) Arrendamiento de propiedades	15
8) Resumen y conclusiones del informe	16

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

### a.- Perspectivas macroeconómicas globales

El crecimiento mundial mejorará levemente, pero continúa en un nivel moderado.

La economía mundial siguió creciendo a un ritmo moderado, a una tasa estimada del 2.6 % en 2014. La recuperación estuvo afectada por nuevos desafíos, entre los que se cuentan algunos eventos inesperados, como los mayores conflictos geopolíticos en diferentes regiones del mundo. Asimismo, la mayoría de las economías han evidenciado un cambio hacia menores tasas de crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) en comparación a los niveles anteriores, incrementando las posibilidades de un crecimiento económico mediocre de más largo plazo. En las economías desarrolladas, aunque se estiman algunas mejoras para 2015 y 2016, persisten significativos riesgos, especialmente en la zona euro y en Japón. Por su parte, las tasas de crecimiento económico en los países en desarrollo y las economías en transición fueron más divergentes en 2014, con una fuerte desaceleración en varias de las mayores economías emergentes, particularmente en América Latina y en la Comunidad de Estados Independientes (CEI). Varias de estas economías han enfrentado diversos desafíos, entre los cuales se pueden mencionar desbalances estructurales y tensiones geopolíticas. En el periodo de proyección, la economía mundial se expandirá a una tasa levemente superior a 2014 pero aún a un ritmo moderado, con una expansión del Producto Bruto Mundial (PBM) de 3.1 % y 3.3 % ciento en 2015 y 2016, respectivamente.

### b.- Comercio y Finanzas Internacionales

Precios de las materias primas con tendencia decreciente, mientras el crecimiento del comercio se incrementará levemente.

Los precios internacionales de las materias primas han tenido una tendencia decreciente en los dos últimos años y no se prevé un alza notoria para el periodo 2015-2016. El precio internacional del petróleo se redujo fuertemente en la segunda mitad del 2014, y se espera que continúe esta tendencia en 2015-2016, dado que el crecimiento de la demanda se espera se mantenga menor, al incremento de la oferta. Los precios de otras materias primas también han evidenciado una tendencia a la baja, pero se espera se mantengan relativamente altos en comparación a los niveles de las últimas décadas. El crecimiento del comercio ha sido lento en los últimos años, debido fundamentalmente a la desigual recuperación en las mayores economías desarrolladas y el moderado crecimiento en los países en desarrollo. Se estima que el comercio mundial se expandió un 3.4 % en 2014, aún por debajo de la tendencia previa a la crisis. De acuerdo a las proyecciones, se espera que el crecimiento del comercio aumente



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

Informe de Mercado N°7 - Ene / Jun 2015

moderadamente, en concordancia con la producción mundial. De este modo, se prevé que el volumen de importaciones de bienes y servicios se expanda en 4.7 % en 2015 y 5.0 % en 2016. Sin embargo, esta proyección está sujeta a diversos riesgos, como las posibles perturbaciones en el comercio que puedan surgir de un incremento de las tensiones geopolíticas en algunas subregiones.

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

La frágil situación económica en la zona euro constituye un riesgo adicional para la economía mundial. Mientras que las medidas de política monetaria han llevado a mejoras importantes en las crisis de deuda soberana, la recuperación se mantiene precariamente débil. Es así que el crecimiento económico se ha desacelerado al punto que cualquier evento exógeno podría hacer retornar a la región a una recesión. Las actuales tensiones respecto a Ucrania y las sanciones asociadas, ya han tenido un impacto negativo importante en la actividad económica y en la confianza. La debilidad de la recuperación se caracteriza por los continuos bajos niveles de inversión privada, desempleo extremadamente alto en muchos países – que se hace cada vez más arraigado a medida que el desempleo de largo plazo aumenta -, y al contrario de lo que sucede en la Argentina, la inflación observada es peligrosamente baja, con el riesgo de transformarse en deflación.

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

La política monetaria en los Estados Unidos se encuentra definiendo su trayectoria en medio de una serie de desafíos. La evolución de la tasa de interés dependerá de una serie de factores, especialmente de la situación macroeconómica respecto al desempleo y la inflación, así como de los riesgos sobre la estabilidad financiera. Al mismo tiempo, las tasas de interés serán un determinante fundamental no solo del desempeño macroeconómico sino que también de la magnitud de los riesgos sobre la estabilidad financiera y los efectos secundarios a nivel global. De esta manera, los formuladores de política deben determinar la magnitud óptima y el ritmo de los cambios en la tasa de interés encarando un difícil dilema: postergar el endurecimiento de la política monetaria podría generar problemas de precios de los activos y crear riesgos para la estabilidad financiera; sin embargo una rápida e injustificada normalización monetaria podría debilitar la incipiente recuperación.

e.- Emergentes: Sudamérica.

Recorte en las previsiones para Sudamérica para 2015. Esto obedeció a que el actual contexto internacional es menos auspicioso que lo previsto: la desaceleración de las economías emergentes, la caída en el precio



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

Informe de Mercado N°7 - Ene / Jun 2015

internacional de las commodities con motivo del fortalecimiento mundial del dólar y el menor influjo de capitales, impactan negativamente en la región. Sin embargo, no todas las economías de la región enfrentan un escenario de estancamiento. Algunos países supieron capitalizar la bonanza de las commodities para fortalecerse y hacerse menos permeables ante los shocks externos. Entre ellos se destacan Bolivia, Paraguay, Colombia y Perú.

## **2) Principales hechos relevantes de la economía y política agropecuaria, ocurridos en el primer semestre de 2015 y que inciden en nuestra actividad**

Podemos dividirlos en Positivos y Negativos:

### ➤ Positivos

- En este semestre (abril) se realizó el primer embarque de la cuota feedlot denominada 481 (58.200 tn anuales repartidas en cuatro trimestres) con destino a la Unión Europea, que el año pasado había aprobado el ingreso de la Argentina al grupo que ya integraban países como EEUU, Australia, Nueva Zelanda, Canadá y Uruguay. Esta cuota, exige novillos pesados bien terminados y otra serie de requisitos que no serán rápidos de cumplir. Fundamentalmente, porque hace tiempo, con las trabas impuestas a esta actividad y un peso de faena bajo, se vienen faenando animales muy livianos que es a donde terminó orientándose el consumo interno. La forma más rápida de producir carne, es aumentar el peso de faena.
- Después de poco más de 14 años de estar cerrado el mercado de carne fresca bovina Argentina a los EEUU, con motivo del último brote de fiebre aftosa de 2001 y luego de plantear su levantamiento ante la Organización Mundial de Comercio (OMC), a fines de junio el gobierno norteamericano decidió reabrir dicho mercado. Cabe recordar que la Argentina ingresaba a ese país con una cuota de 20.000 toneladas sin aranceles y otras 15.000 toneladas con una tasa del 20 %. Es posible también que posteriormente puedan ingresar cortes de mayor valor y carne terminada en feedlot, como ya se hace a la Unión Europea. Asimismo eso facilitaría también el ingreso de carne argentina a Canadá y México.
- Las cifras del USDA muestran que las exportaciones de carnes rojas en el mundo vienen creciendo de manera significativa pasando de 8,13 millones de toneladas en 2012, a 9,12 millones de toneladas en 2013, para llegar a 10 millones en 2014. Este fenómeno se explica por un progresivo crecimiento del consumo en las naciones asiáticas. En los dos últimos años, China ha ido



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

Informe de Mercado N°7 - Ene / Jun 2015

incrementando sustancialmente sus importaciones de carne vacuna, incluso animales en pie desde Australia. Por otro lado la India es hoy el líder mundial como exportador con 2,4 millones de toneladas. Le siguen Brasil Australia, EEUU, Nueva Zelanda, Paraguay, Uruguay, Canadá y luego la Unión Europea. ¿podrá la Argentina (hoy 11º exportador) volver a ese podio donde estuvo durante décadas, hasta que virtualmente desapareció luego de la destrucción de su industria cárnica exportadora, a causa de las políticas intervencionistas y estadísticas del gobierno kirchnerista?

- A pesar de la coyuntura local (ROEs, retenciones, Ley de Semillas, arrendamientos, etc.) la Argentina sigue teniendo ventajas comparativas. Brasil y Uruguay tienen problemas en sus sistemas impositivos y Paraguay, problemas de institucionalidad. Solucionando estos problemas de competitividad los países del Cono Sur, deben ser optimistas: el contexto mundial es positivo. El Mercosur es la única región que puede asumir un crecimiento en la producción de carne.
- Siguiendo los datos sobre la faena de hembras, el mes de Mayo por ejemplo, fue del 41,8 %, casi 2 puntos menos que en Abril y más de 3 puntos debajo del promedio de los últimos 12 meses. Si se recuerda que, según la Cámara de la Industria y Comercio de Carnes y Derivados (Ciccara) el 43 % es el porcentaje de faena que se recomienda para mantener las existencias de ganado bovino en el país, esto estaría indicando que se estaría entrando en una fase de "retención de vientres". Esta es la parte positiva del ciclo ya que los precios tienen a consolidarse y subir.
- El mercado de agroquímicos está creciendo en América latina y en la Argentina a pesar de la caída de los precios de los granos a nivel global. En 2014 se registraron ventas por 2.800 millones de dólares, superando los 2.500 millones del año 2013.
- Los procesos llamados de "tratamiento profesional" que dejan las semillas listas para sembrar vienen creciendo, aunque en los últimos años la difícil situación, no ha colaborado para que el sistema se adopte o generalice más.
- El campo puede generar 500.000 puestos de trabajo: La Fundación Argentina para el Desarrollo Agropecuario (FADA) presentó en junio en la Cámara de Diputados un informe que elaboró recientemente al respecto. El mismo resume que si se eliminaran o redujeran los derechos de exportación de algunos productos agropecuarios (trigo, maíz, carne, etc.), se eliminaran los ROEs y se reintegrara eficientemente el IVA, entre otras medidas, se podría generar esa cantidad de nuevos puestos de



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

Informe de Mercado N°7 - Ene / Jun 2015

trabajo. Poco más del 35 % de los trabajadores está ocupado en las cadenas agroindustriales. Estiman que hay 2,7 millones de trabajadores que pertenecen a la agroindustria. El impacto fiscal que tendría una baja o eliminación de los derechos de exportación, sería compensado rápidamente por un incremento de la producción de los cultivos beneficiados y esto a su vez, aportaría mayor recaudación del Impuesto a las Ganancias. El impacto en los precios de los alimentos derivados de esos productos (granos, carne, etc.) sería muy bajo, sobre todo si se lo compara con el crecimiento de la inflación de los últimos años.

- Buenas Prácticas Agrícolas (BPA): continúa haciéndose necesaria y con el tiempo comienza a verse su aplicación en el país, lo que como denominación genérica, se conoce como BPA. Estas, son todas aquellas acciones que promueven la producción primaria de alimentos aptos para consumo humano, contemplando la sustentabilidad del sistema, el uso eficiente de los recursos y el manejo integrado de plagas y enfermedades, las que apuntan a lograr un manejo adecuado de la producción en todas sus etapas. Los documentos normativos, ya sean oficiales o privados, van haciéndose conocer y son aplicados por el momento, por los productores de punta. Por ello en nuestra actividad inmobiliaria y especialmente en algunos trabajos de tasación, se está contemplando incluir este aspecto.

➤ Negativos

- Políticas: las políticas que fue implementando el gobierno en el transcurso de los últimos 10 años, determinaron que el país deje de producir y exportar carnes, lácteos, oleaginosas, maíz, trigo y otras producciones regionales, por más de USD 20.000 millones.
- Exportaciones: Según la Cámara de Exportadores, las exportaciones Argentinas cayeron de +- 82.000 millones de dólares promedio 2011 a 2013, a 71.900 millones en 2014, proyectándose solo 62 mil millones para 2015.
- Deuda Externa: La situación no resuelta sobre la deuda externa argentina, hizo que el costo de financiamiento externo llego este semestre al 8,96 % anual en dólares a diez años y la provincia de Bs As debió pagar más del 10 % anual por seis meses, mientras nuestros vecinos consiguieron fondos a tasas mucho menores: Perú 4,73 % a 35 años; Paraguay 4,15% a 15 años; y Chile 2,20 % en euros a 15 años.
- Cepo cambiario: El cepo cambiario contuvo la salida de divisas y permitió de esta manera profundizar el atraso cambiario, lo que



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

Informe de Mercado N°7 - Ene / Jun 2015

implicó un creciente desaliento exportador. No fue el único factor interno que explica el derrumbe de las ventas al exterior. La combinación de mayor atraso cambiario con creciente presión fiscal (no modificar derechos de exportación y mayores tributos provinciales) ha generado quebrantos en las economías regionales, e incluso en algunas zonas agropecuarias con menores rindes y lejanas a los puertos.

- Cedines-Baade: el blanqueo de capitales que en 2013 comenzó siendo un régimen transitorio, ya lleva dos años de vigencia, habiéndose prorrogado en siete (7) oportunidades, estimando continuarlo con una 8ª vez, a fin de Junio, cuando finalice el actual período de vigencia. De los USD 4.000.- millones que se pensaba recaudar cuando se lo implementó, hasta junio de este año, la cifra solo llegó a USD 1.828.- millones. Menos de la mitad, de los cuales USD 1.582 millones fueron al Cedin y USD 145 millones al Baade. La operatoria con este instrumento en compra venta de campos ha sido casi nula. En todo caso solo referida a pequeñas operaciones y a veces como parte de pago.
- Cupos de exportación: Al cepo y los ROEs, se le agregó la implementación de cupos de exportación, combinación más dañina que los derechos de exportación. Todo ello desalentó las producciones claves como trigo, maíz y carne.
- Soja: a pesar del esfuerzo que hacen los productores para seguir produciendo con los precios actuales, aun en la pampa húmeda, este emblemático cultivo, no resiste el nivel actual de derechos de exportación. Recordamos la soja tiene el 35 % de derechos de exportación.
- Maíz: presenta un panorama sombrío. La Bolsa de Comercio de Rosario estima que en la zona núcleo podría llegar a sembrarse la superficie más baja de los últimos 10 años. Esto afecta no solo a las cadenas productivas (engorde, producción avícola y todas las industrias que tienen a este cereal como insumo estratégico) sino también los indudables beneficios agronómicos de incluirlo en las rotaciones, clave de los altos rindes, la sustentabilidad y control de malezas sobre todo, cuanto en la actualidad la relación es del 70 % al 30 % en favor de las oleaginosas. El maíz tiene un 15 % de derechos de exportación.
- Trigo: el desaliento de su producción determinada por las medidas por las que el Gobierno se reservó la potestad de fijar cupos de exportación, anulando así la competencia entre los eslabones de la cadena, los que sumados a los derechos de exportación (23 %) han hecho que no solo que se reduzca nuevamente el área



sembrada, sino que también se baje la tecnología aplicada para el cultivo y por lo tanto se registre un deterioro en la calidad del grano a pesar que la proporción destinada a molienda, paso del 40% al 60 %.

- Semillas: Otra baja registrada en este período y que ya se insinuó en 2014, es la Industria Semillera. Nuestro principal importador que es EEUU (maíz y soja), tuvo en 2014 producciones muy elevadas, por lo que redujo sus compras. En el caso de las forrajeras (raigrás, lotus, etc.) también se redujeron las compras por parte de Brasil y Uruguay.
- Carne: en la Argentina con la tecnología actual y sin restricciones para producir, podría llegar a incrementarse sustancialmente la preñez de los rodeos y por ende la parición y los destetes. El paquete tecnológico (sanidad, nutrición, genética y manejo) los productores lo tienen y conocen, pero sin incentivos o trabas, no se aplica.
- Leche: Según CRA la producción de leche en Argentina volvería a caer por tercer año consecutivo "revelando los enormes desincentivos que tiene el sector para invertir e incrementar la producción, producto de las políticas públicas aplicadas que deterioran el precio real de la leche que recibe el tambero".
- Otros factores que explicarían la caída de la inversión y producción serían la elevada presión impositiva, la inflación, el deterioro en la relación insumo-producto, el atraso cambiario, condiciones climáticas no óptimas y falta de infraestructura pública. La tendencia hacia el cierre de tambos no se detiene y en los últimos años siguió afectando a los establecimientos chicos y medianos, con la diferencia de que las vacas no fueron a faena, sino a tambos con mayor escala, propiedad de empresarios y profesionales que provienen de otros sectores ajenos a la producción agropecuaria. Existen diferencias por provincias y contextos, pero se estima que, hace diez años, un tambo de mil 1.500 litros/día, podía sobrevivir, pero hoy con menos de tres mil no es viable, porque los costos fijos se han elevado.

➤ Otras

- Infraestructura y Energía: para mover el gran caudal de la cosecha sigue siendo crucial, que rutas y caminos estén en condiciones, situación que está lejos de ser la ideal. Todo lo contrario. Cabe consignar que solo en soja, el 83% del total se transporta en camiones. Asimismo hay que mejorar ferrocarriles y barcazas para ser más eficientes en el transporte de granos. A



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

Informe de Mercado N°7 - Ene / Jun 2015

esos crecientes problemas de infraestructura que encarecen los costos logísticos, se suma una política energética que nos convirtió en importadores netos de energía. Ambos temas, como factores internos, afectan el desempeño exportador del país.

- Banco Nación: comenzó a fines del año pasado a restringir o directamente bloquear el acceso al crédito a los productores agropecuarios que retengan soja, medida que fue repudiada por discriminatoria, por todas las entidades del campo.
- Instituto de Promoción de la carne vacuna (IPCVA). Sobre fin del año pasado, el Gobierno envió al Senado un proyecto de ley para modificar el funcionamiento y control del IPCVA. Por un lado, disponiendo la ampliación del directorio con nombramientos de representantes del estado que harían perder mayoría a quienes representan a la industria y el sector ganadero y por el otro, dispone ampliar los objetivos del instituto a productores de pollo, cerdos, pescados y otros tipos de carnes. En una palabra, crear una entidad estatal, nacionalizando el Instituto, cuando este es privado y sostenido por aportes de productores ganaderos.
- Registro obligatorio de las operaciones de compraventa de granos: Se publicó en el [Boletín Oficial](#) la Resolución Conjunta 208/2014 y la Resolución General 628/2014 del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca (MAGyP) y la Comisión Nacional de Valores (CNV) que crea el registro obligatorio de las operaciones de compraventa de granos en Bolsas y Mercados. De la Resolución, pueden destacarse entre otras, que todas las operaciones de compraventa, sean del tipo "disponible", "contado", "a término", "forwards", "a fijar precio" o de otras modalidades, incluyendo las denominadas "directas" (...), deberán ser registradas en Mercados y en Bolsas, por intermedio de agentes inscriptos en el Registro Único de la Cadena Agroalimentaria (RUCA) que lleva en Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca.
- Límites a contratos anuales de alquileres agrícolas: hubo en este semestre un nuevo intento por parte de las autoridades, que posteriormente no prosperó, pero no por ello puede volver a intentarse, de proponer una modificación a los términos (plazos) fijados en la Ley de Arrendamientos Rurales (13.246) vigente, con el fin de extenderlos a más de tres años. Queda claro que altas tasas de interés llevan a privilegiar el corto plazo. Por lo tanto por más que se promueva la extensión de los contratos agrícolas por ley, con el pretexto de entre otras cosas asegurar la rotación de cultivos o el control de malezas, no tendrá éxito y será dejado de lado como inversión, ya que expondrían a las partes a riesgos innecesarios por cambios de precio de los productos o de insumos



durante un largo período, que seguramente requieran modificación en los planteos productivos. Esto además, implicaría mayores posibilidades de litigios entre las partes. Los contratos anuales, ha quedado demostrado, no impiden que las relaciones entre las partes duren varios años.

- INTA: Los grandes saltos tecnológicos del agro argentino, ingresaron de la mano del sector privado. No obstante ello, el INTA acompañó el proceso, pero no lo lideró. En los últimos 10 años el gobierno nacional incrementó en no menos del 150 % el presupuesto del INTA triplicando su número de agentes desde 2007. No obstante ello este nuevo INTA, que se alineó con un gobierno empeinado en un combate político e ideológico, ha privilegiado a otros actores de la sociedad y no al ruralismo tradicional del cual se alejó. Arbitrariamente se cancelaron programas nacionales, se ignoraron concursos legítimos, se debilitó la investigación y cerró vías de diálogo. A cambio de ello la burocracia se comió el presupuesto usándolo mayormente para publicitar actos de gobierno.
- Maquinaria agrícola: La venta de máquinas agrícolas en el país, durante el primer trimestre de 2015, alcanzó una facturación de 1.934,8 millones de pesos. Comparando con igual trimestre del año anterior, se observa un crecimiento del 26,8%, mientras que en relación al cuarto trimestre de 2014, se registra una baja en las ventas del 24%. El aumento respecto a igual trimestre del año anterior, fue impulsado fundamentalmente por un crecimiento en la facturación de los equipos de origen nacional del 78,5%, parcialmente compensada por una baja en la facturación de la maquinaria de origen importado del 58,6%. En relación al cuarto trimestre, la facturación de maquinaria de origen importado registra un descenso del 53,4%, y la maquinaria de origen nacional presenta una caída del 16,6%.
- Mercados de Futuros y Opciones: en la última y reciente reunión de la FAO realizada en Roma, Italia, nuestra presidenta expuso en su discurso, entre otras cosas, que era "inconcebible" que haya mercados a futuros en materia de granos!!!. Nos preguntamos quien la asesora o le escribe los discursos? Estos mercados tienen una trayectoria a nivel mundial de más de 160 años. El Mercado a Término de Bs As (MATBA) se creó hace 107 años. Es útil entonces recordar que la producción de bienes tiende a disminuir si la incertidumbre del mercado en el cual opera, es alta. Eso explica que los mercados de futuros, lejos de fomentar la escasez, en este caso de granos, alientan su producción.

### **3) Economías Regionales: panorama general**



- NOA: la producción granaria (soja, maíz), legumbres (poroto), algodón y los cultivos intensivos como la vitivinicultura, el tabaco y la caña de azúcar, donde tiene gran incidencia la mano de obra por el incremento de costos, padece como otras el atraso cambiario, las retenciones y el peor de todos, el "impuesto a la distancia". Otros cultivos no tradicionales como la Chia y el Sésamo, comienzan también a tener dificultades en su comercialización. La falta de rentabilidad, hace que se incrementen a la campaña pasada, los establecimientos sin sembrar y en otros casos, se ponen a la venta.
- NEA: salvo la ganadería que tiene una mínima pero aceptable renta, el resto de las actividades de esta región, se hallan con problemas. Los principales son la falta de competitividad provocada por el atraso cambiario y los altos costos de producción. En Arroz el precio actual es bajo y en el Mercosur hay sobre stock, por lo cual la actividad se repliega. En Forestación se frenó el ritmo de implantación que hubo hasta 2011/12. En Pino, al no radicarse una nueva planta papelera en la zona que compita con las de Uruguay, se ha llegado a una sobre oferta de esa madera, cayendo sus precios y dificultando su comercialización. Las grandes plantaciones tienen hoy un problema de Mercado, por el insuficiente destino para pasta en el Mercado Local, los precios son bajos y la Exportación presenta las mismas dificultades que cualquier otro producto regional. Actualmente conviene plantar varios lotes de 100 has con una escala de plantación de 1 año, que una plantación de 500 a 1.000 has de la misma edad, dado que dificultaría su comercialización. El Eucalipto, en cambio, continúa con buen precio y demanda. Yerba: se está transitando un buen ciclo de precios y se están reemplazando yerbatales viejos e implantando nuevos terrenos de cultivo. Al ser una producción de largo aliento, se verá en el tiempo como se comportaran los precios ante una mayor oferta. Citricultura: a la escasa o nula rentabilidad, se le suman problemas de enfermedades (HLB Greening, enverdecimiento, o Huanglombing causado por bacterias) y de Mercado. Los Exportadores están trabajando a quebranto y el mercado local no absorbe tampoco el volumen no exportado. A pesar de ello los precios llegan a la góndola a un valor 10 (diez) veces mayor que en la planta, pero el mismo no le llega al productor. Se intentan abrir nuevos mercados como India, E.E.U.U y Brasil, estando en negociaciones previas.-
- CUYO: la situación de la vitivinicultura sigue siendo muy crítica ya que los precios de la uva son prácticamente los mismos que hace tres años, debiendo el productor absorber el alza de los costos que en dos años, aumentaron casi un 80 %. Esta situación a su vez, se ve agravada por el mal momento que también están pasando las bodegas elaboradoras, debido al aumento de sus costos, disminución



del consumo en el mercado interno y dificultad extrema para exportar. Todo esto concluye a que la realidad actual del sector sea de extrema gravedad, con pocas posibilidades de cambio en el corto plazo. Como conclusión de ésta situación, hay muchas explotaciones que se están abandonando y/o deteriorando, existiendo una gran oferta de propiedades a la venta, a bajos precios y sin poder concretarse.

- **PATAGONIA:** Ganadería; respecto del stock ovino, este de 2007 a 2014 se redujo en un 11 %. Y la producción de carne ovina patagónica, cayó en dicho período en poco más del 40 % y la exportación, que tributa una retención efectiva que va del 0,95% al 2,30 %, un poco más del 60 %. Como contrapartida se observa que Uruguay en el mismo período pasó de exportar de 49 millones de USD de carne ovina, a 91 millones. La lana continúa con un 10 % de derechos de exportación (sucia) y 5 % (lavada). A favor cuenta el paulatino reemplazo – pero solo donde es posible (pre cordillera y Tierra del Fuego) – del lanar por el vacuno en una región libre de Aftosa y con mucha demanda interna de la misma. No obstante ello, este proceso, no está exento de problemas, como en el caso de la Isla, por la falta de control del perro cimarrón. Fruticultura: La actividad frutícola del valle del Rio Negro, cuyo destino principal de sus principales productos (peras y manzanas) es Brasil, Europa (Rusia), África y Norteamérica, está atravesando una de las peores campañas. La misma es motivada por la crisis de los mercados internacionales (sobre stocks y desvalorización de monedas de algunos países), pérdida de competitividad, altos costos internos, inclemencias climáticas (granizo), problemas de sanidad y cierre de mercados (Brasil, Rusia, etc.), generan un balance económico negativo superior a los 180 millones de dólares. Se estima una caída en la exportación de 600.000 toneladas. Ello generó un pedido de apoyo económico primero a las autoridades provinciales y luego nacionales que no fueron debidamente escuchadas y que produjeron que los chacareros salieran a las rutas. Sobre el fin del semestre, la buena noticia es que Brasil, reabrió nuevamente su mercado a nuestros productos, pero curiosamente la contrapartida exigida, negocio un reconocimiento a Brasil de bajo riesgo de “vaca loca”, lo que le abre las puertas de vender carne a la Argentina.

#### **4) Rumbo económico y político**

Durante el transcurso de este semestre que finaliza, se podría decir que el país vive un estado preelectoral anticipado. Ello es debido a las diferentes fechas establecidas para las elecciones Primarias (PASO) como así también las elecciones que se disputan en distintos distritos o provincias, como fueron las de Mendoza, Salta, Santa Fe y Río Negro. Los años electorales son siempre complicados. Este en particular encuentra a la Argentina con



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

Informe de Mercado N°7 - Ene / Jun 2015

dificultades macroeconómicas y un sistema tributario perverso, que se suman al resto de las dificultades que a diario afronta la ciudadanía.

Esta situación, junto a un ajuste en los márgenes brutos de las distintas actividades y una presión impositiva casi asfixiante, hacen que las inversiones en general se vean minimizadas y se palpe una cierta recesión de la economía en su conjunto.

En cuanto al sector agropecuario, se nota cómo la inflación se manifiesta en el incremento de los costos para los insumos generales, mientras que el tipo de cambio "anclado", lo hace cada día menos competitivo, todo lo cual repercute en el ambiente general de negocios, profundizando la falta de inversiones de todo tipo.

La falta de una fuente genuina de divisas genera una mayor dependencia sobre los mercados de crédito internacional, con todas las implicancias que tiene el endeudamiento en moneda extranjera. Esto se solucionaría rápidamente si se abandonara el sesgo anti exportador en un país eminentemente productor de materias primas que, transformadas o no, tienen como destino la exportación. A todo ello debemos agregar que a esta producción primaria de granos, es sabido, hay que seguir transformándola en proteína animal y energía. Pero si se cercenan los incentivos de los primero, mal puede desarrollarse lo segundo.

Se observa una estrategia errada sobre la inserción internacional: se descuidó el Mercosur, tenemos un juicio millonario perdido en la OMC y el acercamiento a China profundiza una matriz de "primarización" del intercambio comercial.

De todas formas en el agro, hay que pensar en el largo plazo y con esa visión se observan que se siguen registrando inversiones en la agroindustria argentina porque nadie duda de su enorme potencial, más allá de la coyuntura adversa.

## **5) Ley de Tierras 26.737 y Decreto Reglamentario 274**

De las 20 provincias que ya han presentado sus "equivalencias" con las 1.000 hectáreas de la Zona Núcleo que marca la Ley, durante el primer semestre del corriente año, solo se sumaron tres a las 13 ya operativas del año pasado o sea, las equivalencias están hasta hoy resueltas u "operativas" en 16 provincias. Faltan 7. Siguen sin presentarlas, provincias importantes como Córdoba y Santiago del Estero, a las que se le suman Salta, Jujuy, Corrientes, Catamarca y Santa Cruz.

Por otra parte 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



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

Informe de Mercado N°7 - Ene / Jun 2015

la compra de tierras. (Ver detalle en la página del R.N.T.R. Límites a la Extranjerización)

Respecto de la nota presentada por la CAIR en noviembre pasado al secretario administrativo de la Comisión Unicameral de Agricultura, Ganadería y Pesca del Senado de la Nación, a los efectos de solicitar se nos convoque a las reuniones de Comisión, cuando se inicien trámites o debates para modificaciones en la norma, no hubo en este semestre ninguna novedad. Está claro que en un año electoral como el presente, esa posibilidad y con este gobierno no se dará.

De todas formas la CAIR en el mes de abril, emitió un comunicado que salió en todos los medios, en que solicitaba se cumpla con la ley, resaltando la falta de la determinación de las equivalencias, de aquellas provincias mencionadas.

## **6) 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, descripta en los párrafos precedentes.

Desde fines del año 2011, hasta fines de 2014 se notó un mercado con muy pocas operaciones concretadas y una paulatina caída en los valores de los campos cuyo tenor dependerá del tipo de campo, ubicación, aptitud, etc.

Hoy con la escasa y nula rentabilidad que aportan los principales cultivos, la compra venta de campos es una actividad con muy poco movimiento afectada además por las restricciones que rigen en el mercado cambiario desde hace más de tres años.

*Perspectivas futuras:*

En el corto plazo no se vislumbran cambios en la política económica, que vuelque sus beneficios al campo y la agroindustria.

En el mediano plazo, el resultado de las elecciones de octubre, pueden al menos marcar una nueva tendencia. Ninguno de los candidatos presidenciables puede prescindir de los resultados que logre el sector agropecuario y ayudar con políticas que vayan en dirección a liberar las exportaciones, disminuir o eliminar retenciones, sobre todo en aquellas producciones que son absolutamente innecesarias. También es imprescindible favorecer las economías regionales. Para ello tendrá que surgir un nuevo gobierno que anuncie "con convicción" su compromiso con la producción para que se produzca el cambio esperado en el sector agropecuario.



*Precios:*

Las pocas operaciones registradas nuevamente en este semestre, agravadas como siempre en años electorales en que las decisiones se postergan, siguen confirmando una baja de precios que en la pampa húmeda se estima entre un 20% y hasta un 30 % si las referimos al momento en que los precios dejaron de crecer (fines de 2011).

Si bien tanto la oferta como la demanda son escasas y hasta se encuentra en un precario equilibrio, se puede afirmar que hoy se pueden obtener tierras a valores inferiores al año 2010.

## **7) Arrendamiento de propiedades**

Respecto de las tierras con aptitud agrícola para arrendamiento, podemos resumir lo ocurrido en este primer semestre de la siguiente forma:

- Esta nueva campaña que se inicia, ya se perfila como la más difícil de los últimos años. Con motivo de la baja en el precio de los granos y a pesar de una buena campaña 2014/15 – especialmente de soja y maíz – con aumentos de rindes del orden del 10 % hasta el 20 %, el resultado económico no ha sido bueno. Si a ello se le suma el incremento en los costos (labores, combustibles, agroquímicos, salarios, etc.) que hacen destinar más de un 10 % de granos que hace 6 meses para afrontarlos, se entiende el porqué de que muchos productores han decidido no aumentar la superficie sembrada y por el contrario, reducirla. Esto ha generalizado un análisis más profundo antes de iniciar una negociación. Se calcula primero el rendimiento de indiferencia del cultivo, en base a un rinde y precio objetivo y luego se determina cuanto se puede pagar por un alquiler. Lo anterior también, ha determinado que a diferencia de campañas anteriores para esta época, sigan sin cerrarse el 50 % de los negocios.
- Solo en campos ubicados cerca de los puertos de embarque, se pactaron valores fijos y en todo caso con pagos escalonados. A medida que los campos se alejan (hasta +- 500 km) hay más contratos a porcentaje con pago a cosecha y según el potencial del campo. Incluso con niveles (%) inferiores a campañas anteriores. Esto se profundiza en zonas marginales.
- En esta campaña, se busca que el propietario también asuma riesgos (clima, precios, etc.). Primero se cubren los costos y luego se reparte el resultado. Nunca como antes, se aplica aquello de que "la tierra vale por lo que produce".



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

Informe de Mercado N°7 - Ene / Jun 2015

- Hasta la fecha, la baja en los arrendamientos en la pampa húmeda respecto de la cosecha pasada se halla en el orden del 20 % al 30 %. En las zonas marginales, entre el 40 % y 50 %.
- En el NOA, que recién cierran los contratos agrícolas al inicio de la primavera, con los valores actuales no habrá posibilidad de sembrar en campos arrendados.

#### El interés por arrendamientos ganaderos

- A diferencia de los arrendamientos agrícolas, los ganaderos muestran un mejor comportamiento. Como se mencionara anteriormente, las perspectivas mundiales sobre la demanda de carne son alentadoras, especialmente la proveniente de China, Asia e incluso Europa.
- Si bien los ROEs siguen vigentes, lo mismo que el 15 % de derechos de exportación, el productor-inversor apuesta a que estas medidas cambien o se atenúen con un nuevo gobierno. El indicador inmediato, lo observamos en el comportamiento del mercado actual donde la faena de hembras ha disminuido por debajo de su nivel de equilibrio.
- Los alquileres que se renuevan, se hicieron a principios de año prácticamente en los mismos valores que venían de años atrás o al menos, con una pequeña quita.
- Lo que si se observa, es una mayor oferta de campos mixtos, que aún perdura, con porcentuales de su superficie ocupadas por rastrojos de cosecha, que no van a volver a ese destino. Por lo tanto los interesados hacen primero propuestas de largo plazo (3, 5 y hasta 10 años), con valores por debajo de los históricos o sufren al principio una quita importante no solo por no tener pasto, sino por el deterioro que sufrió su infraestructura de trabajo (alambrados, corrales, aguadas, etc.), que hay que recomponer, para luego acercarse en el tiempo a los valores históricos.
- La vuelta en 2016 a planteos ganaderos en campos mixtos se posiciona como una alternativa para recuperar la rentabilidad.

#### **8) Resumen y conclusiones del informe**

- El ritmo moderado de crecimiento global proyectado para este año, impone un cambio de paradigmas y una variedad de conflictos económicos en la comunidad de países productores de materias primas. Las menores tasas de crecimiento mundiales van de la mano de la demanda de alimentos y de los precios decrecientes de las commodities.



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

Informe de Mercado N°7 - Ene / Jun 2015

- Sudamérica, esta signada por el estancamiento de sus dos grandes economías Brasil y Argentina.
- Si Argentina sabe aprovechar el resurgimiento de nuevos mercados internacionales como el de la carne, generará una nueva oportunidad para el crecimiento de sus negocios ganaderos. Se liberan los mercados de USA y Europa, con todo lo que ellos significan.
- El Estado parece haber olvidado que el productor agropecuario es el primer eslabón de la cadena productiva y se le sigue exigiendo el mayor sacrificio, sin darle los mínimos parámetros de certidumbre, reglas claras, seguridad jurídica y condiciones para comercializar sus productos.
- De concretarse la reducción de las exportaciones en 2015 se trataría del cuarto año consecutivo de caída de las ventas, el período de contracción más largo observado en los últimos veinte años. Las políticas de los últimos años minaron la principal fuente de ingreso de divisas del país y la coyuntura económica da cuenta de las implicancias de ello.
- Es fundamental recuperar el potencial exportador agropecuario del país. Es urgente restituir la competitividad, tanto a través de una política de inversión profunda que mejore la productividad del sector, así como garantizar previsibilidad en la producción. Está claro que la meta actual del Ejecutivo está lejos de este objetivo. La pregunta del millón es, qué hará el próximo presidente electo para revertir esta tendencia.
- Si llegaran a revertirse estas políticas, entendemos que paulatinamente el agro reaccionará favorablemente lo que pondrá en marcha, como ya lo demostró a principios de la década pasada, toda su potencialidad y, en lo que respecta a nuestra actividad, traerá aparejado un mejor clima favorable para los negocios.
- Lo que se demostró en los últimos cuatro años es que no hay industria sin agro: si se persigue al agro, no entran divisas y sin divisas, se termina afectando el desarrollo industrial. Una agricultura competitiva, puede potenciar una industria competitiva.
- Es importante interpretar que el próximo cambio de gobierno generará nuevas condiciones para los negocios agropecuarios, donde las reglas de juego cambiarán adaptándose a un nuevo escenario económico interno y mundial.
- La tierra, como insumo principal del negocio agropecuario, volverá a transarse en el mercado con precios muy competitivos en el orden



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

Informe de Mercado N°7 - Ene / Jun 2015

internacional, dado que la depresión económica que vive el país ha llevado los precios de todos sus activos a valores muy bajos comparativamente.

### **Informe de Mercado 1er. Semestre 2015 - CAIR**