



CONSIDERACIONES ACTUALES DEL MERCADO INMOBILIARIO RURAL

ENERO -JUNIO 2014

1) *Comentario general de la situación económica y política:*

Tras la devaluación de enero y la suba del costo del financiamiento, las decisiones de gasto e inversión, comenzaron a postergarse. Los aumentos en los combustibles, fletes y principales insumos para el agro, sumados a la elevada presión impositiva y a las trabas en el comercio exterior, afectaron la planificación de las campañas y siguieron desalentando las inversiones.

En este aspecto, el gobierno continuó sin dar señales para favorecer la recuperación de las exportaciones. La demanda de la exportación sigue neutralizada por políticas anti exportadoras. Existe un firme convencimiento en todos los actores del ambiente agropecuario, que con una disminución o eliminación de las retenciones de los granos, comenzaría el retorno de la competitividad perdida.

Con la carne ocurre lo mismo. La reconstrucción del stock (2008/10) es un proceso que demanda tiempo ya sea por la propia biología del animal, como la recuperación de la confianza de aquellos que persisten en un negocio donde las reglas de juego, no son permanentes y los marcos legales que rigen la producción y/o comercialización, cambian en forma significativa, solo con la firma de un funcionario.

Medidas que favorezcan la recuperación de las exportaciones, alentarían la aplicación de tecnología y traccionaría a toda la producción ganadera, permitiendo aprovechar las oportunidades a todos los integrantes de la cadena de la carne.

Por otra parte, no se ha modificado la presión fiscal, que sigue generando restricciones al crecimiento.

Las economías regionales, ligadas al sector agropecuario, padecen las mismas restricciones, merced al incremento en los costos de producción y por el tipo de cambio no competitivo.



Rumbo económico y político. Situación Internacional.

Luego de haber encausado y cerrado las negociaciones con el CIADI, el Club de Paris y una indemnización a Repsol, que ayudaría a las empresas y las provincias a refinanciar sus deudas, surgió el fallo desfavorable en la Corte Suprema estadounidense, abriendo un nuevo frente de tormenta.

Esperamos una pronta resolución, para que nuestro País se encamine hacia una normalización financiera, que le permitirá obtener mejores condiciones de préstamos de las instituciones internacionales y alejaría el temor a una nueva devaluación.

También es cierto que este nuevo conflicto no ha repercutido en los valores de las tierras.

Paralelamente, la Argentina deberá hacer una reforma fiscal, con rebaja del gasto público y de los impuestos, para volver a crecer.

Mientras tanto, el mundo sigue transitando un camino a favor de nuestros intereses, ya que se observa una suerte de revolución de los alimentos, de la mano del crecimiento generalizado de los países emergentes. La demanda de alimentos, no muestra signos de agotamiento.

Por lo tanto, países como el nuestro, deberían aprovechar las ventajas comparativas que siempre han ofrecido.

Se dice en rigor, que los precios tienden a la baja sólo cuando la oferta - fundamentalmente por cuestiones climáticas - provoca un aumento de la producción. Esto no es lo que en los últimos años ha ocurrido en el país, sino todo lo contrario.

Ley de Tierras 26.737 y Decreto Reglamentario 274:

Durante el primer semestre del corriente, miembros de la Comisión Directiva de la CAIR, realizaron entrevistas y contactos, a los efectos de aclarar algunas dudas que genera la aplicación de la Ley, como así también, seguir insistiendo ante las autoridades, con la preocupación que tiene la Cámara por el atraso del Consejo Interministerial de Tierras Rurales (C.I.T.R.), en la publicación de la mayoría de las equivalencias. Seguidamente se resumen las principales acciones:

1. Febrero: entrevista con el secretario del Ministro de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación, Javier Rodríguez.



2. El 6 de marzo, entrevista con la Secretaria del Consejo Interministerial de tierras Rurales (C.I.T.R.), Sra. Teresa Urriza.
3. El 26 de marzo, miembros de la Comisión Directiva de la C.A.I.R., con nuestros asesores legales, se entrevistaron con las autoridades del R.N.T.R. que, en esta oportunidad, también asistieron con representantes legales. Se acordó en primer término entre los asistentes, el compromiso de mantener una relación fluida por los aspectos operativos de la ley mediante las consultas que fueran necesarias. Informe de los abogados:
http://www.caircampos.org/descargas/9677_doc.pdf
4. Mayo: entrevista con asesor del Diputado Radical y jefe de bancada de dicho partido, Sr. Gerardo Morales.
5. Junio: entrevista con el Sr. Raúl Mircovich, Subsecretario de Coordinación Institucional del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca y entrevista con el Diputado Federico Pinedo jefe de bancada del PRO.

2) Compra – Venta de inmuebles:

Presente:

A principios de año decíamos que el 2014, no sería un año fácil, si no había cambios en el corto plazo. Este primer semestre ha corroborado esa predicción.

Continúan las restricciones para la operatoria con divisas en el mercado cambiario, lo que sigue siendo una de las principales causas que dificulta las operaciones inmobiliarias rurales.

Las operaciones de compra venta de tierras rurales con CEDINES (Certificado de Depósito para Inversión), han sido mínimas. El último dato oficial sobre fin del semestre, es que de los 4.000 millones de dólares que en poco tiempo el Gobierno esperaba recaudar con esta modalidad de blanqueo de capitales, a un año de su implementación, apenas captó 823 millones (20%), a pesar de haber prorrogado tres veces su vencimiento.

Lo anteriormente dicho, sumado a la falta de expectativas en el negocio agropecuario, explicado en el punto anterior y afectado por la rentabilidad, ha motivado que se realicen muy pocas operaciones.

En el semestre anterior, decíamos que la oferta había crecido en forma lenta y fundamentalmente en zonas extra pampeanas. Este semestre siguió con la misma tónica.



Algunos compradores se hallan expectantes y en algunos casos han postergado las inversiones. Otros en cambio (los menos), estudian detenidamente y con tiempo la eventual inversión, hacen sus propuestas, pero el resultado es una gran brecha entre lo que ofrecen y lo que pretenden los vendedores. Estos últimos prefieren esperar, ya que en su mayoría no cuentan con deudas insostenibles.

Como resultado de lo anteriormente expuesto, se observa últimamente, pocos avisos de oferta en los medios tradicionales. Los pocos remates judiciales que se registraron en el semestre y que por lo general no se ha tratado de fracciones de calidad, sólo se concretan cuando las bases de precio fueron atractivas.

Perspectivas futuras:

En líneas generales, hoy prevalece la expectativa en los inversores que, llegado el fin de ciclo de este gobierno, se producirá un contexto mucho mejor para llevar adelante inversiones productivas, especialmente en los sectores orientados a la exportación.

Las condiciones políticas y económicas han llegado a ser tan negativas, que la situación sólo puede mejorar. El cambio electoral y las conmociones políticas por las que hemos venido atravesando en los últimos años, debieran dar paso a un gobierno moderado, cuyo compromiso con políticas orientadas al mercado, seguramente hará avanzar la economía en una dirección adecuada.

Precios:

Dentro de las pocas operaciones que se realizan, mayormente de fracciones chicas, algunas medianas y en una menor medida, de campos con escala, el mercado se mantiene sin cambios. Esto significa que se mantienen los valores después de la caída referida a fines de 2011 (fecha de implementación del cepo cambiario), del orden del 10 % y 15 % en la zona pampeana y del 20% al 30 % en las extra pampeanas y marginales.

Se trata de operaciones mayormente de contado, siendo muy poco frecuente observar operaciones con plazo.

3) Arrendamiento de propiedades:

En las zonas centrales de la pampa húmeda, en donde la cosecha ya se ha levantado, los alquileres ya están casi todos concertados.



Las zonas complicadas en su recolección por el exceso de precipitaciones, recién comenzaron a negociar a principios de Junio. En otras zonas extrapampeanas del norte, donde la cosecha ha sido buena, se comenzaron a cerrar negocios.

Para las zonas agrícolas de primera, los valores son similares a los pactados para la campaña pasada, mientras que en las zonas que han sufrido problemas en sus recolecciones por las lluvias, por falta de piso, exceso de humedad, etc. están negociándose en algún qq/ha menos que el año anterior.

En la práctica no se observa mejoramiento de valores para la próxima campaña. Consideramos que los contratos se están realizando a iguales valores físicos que los de la pasada. Quizás se recompongan en algo los valores de alquiler en algunas de las zonas agrícolas del norte, que este año tienen una buena cosecha y que fueron tan castigados por la sequía durante las dos campañas anteriores.

La demanda está mayormente concentrada en las zonas pampeanas seguras, zona núcleo y alrededores. La demanda agrícola de las zonas marginales es laxa. Se produce fundamentalmente cuando el precio de los granos mejora la ecuación económica de los cultivos, lo cual justifica el riesgo climático. Cuando esta circunstancia no se produce, la misma se reduce drásticamente y bajan los precios de los alquileres.

Respecto de las formas de pago, podemos decir que el mercado convalida el pago en Quintales fijos, mayormente para las zonas agrícolas de primera. Lo que se discute en estos casos, es la forma de aplicar el pago, o las cuotas del mismo. En muchos casos, se llega con un porcentaje del precio a la cosecha.

Es difícil ponderar un porcentaje de contratos realizados bajo la modalidad de "a porcentaje". Queda claro que estos se han estado dando fundamentalmente donde el riesgo de siembra es mayor o en zonas donde los márgenes agrícolas son excesivamente ajustados.

También es común escuchar contratos con un porcentaje del precio en Quintales fijos y el resto variable pactado a cosecha, con escala de precio según los rindes.

El mercado fue absorbiendo y asimilando paulatinamente los campos que dejaban los grandes pools de siembra. Hoy los arrendatarios responden más a consigna de inversión local y no tanta a los excedentes financieros que ingresaban del exterior. Son pools medianos y pequeños, productores, contratistas, etc.



Respecto de los arrendamientos ganaderos, cabe consignar que la ganadería necesita un mayor horizonte de tiempo para desarrollarse y un contexto de políticas amigables que la acompañen, cosa que no sucede hasta ahora.

Las tendencias de precios en el mercado de alquileres ganaderos, se manifiestan más lentamente, porque los ciclos ganaderos son más largos y los contratos no vencen compulsivamente todos los años en una misma época como los agrícolas.

Los valores para los campos de cría de la cuenca del Salado, están hoy en el orden de los 60 a 65 kg de Nov. por ha al año, para aquellos que cuenten con una receptividad de 0.6/0.7 UG/Ha. Los valores para las otras zonas ganaderas del país, (Norte, Litoral, Mesopotamia y Semiáridas), se reflejan en este patrón de medida, considerando su receptividad, flete a mercados y eficiencia de los rodeos.

4) Comentarios finales:

En resumen observamos que la situación del mercado no ha variado demasiado desde nuestro último informe de diciembre del 2013. Sí debemos destacar que durante el primer cuatrimestre del año, se han concretado varias operaciones en diversas zonas del país, preponderantemente dentro de la Pampa Húmeda, movimiento aunque tímido, demuestra la reacción positiva de algunos inversores. Este síntoma comenzó a percibirse después de las PASO y se originó en compradores atentos a los cambios favorables que podrían producirse con el próximo gobierno y que se anticipan en sus posicionamientos económicos. Las operaciones concretadas no son de gran envergadura, en su mayoría por debajo de los 10 millones de dólares.

También debemos destacar que los negocios cerrados se realizaron solo a precios nuevos y en un contexto muy complicado y cambiante para los cierres. La indisponibilidad de dólares billetes en la plaza local, las variables de costos para operar en el mercado de contado con liquidación, sea para ingresar el dinero desde el exterior o para sacarlo del país, y todas las cuestiones de tratamiento impositivo, han provocado más de una caída de negocios acordados en el aspecto comercial.

Todavía faltan las grandes operaciones que se realizarán fundamentalmente cuando desaparezca el cepo cambiario y cuando la Ley de Tierras se aplique plenamente en todas las regiones del país. Hay una gran expectativa sobre el posible retorno de los capitales expatriados por los propios empresarios



argentinos y por los inversores extranjeros atentos en búsqueda de oportunidades. No debemos olvidarnos que la Argentina con su inmenso territorio, (octavo país del mundo en extensión) todavía dispone según el censo realizado por el Registro Nacional de Tierras, de más de 24 millones de hectáreas para ser ofrecidas al inversor externo.

La inversión extranjera orientada hacia el sector agropecuario y en especial a la compra de tierras rurales, se reactivará en la medida que nuestro país vuelva a tener reglas de juego claras, donde la seguridad jurídica sea algo más que palabras y que se instale nuevamente la tranquilidad para proyectar negocios en el mediano y largo plazo.

Informe de Mercado 1er. Sem.2014 - CAIR