



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

CONSIDERACIONES ACTUALES DEL MERCADO INMOBILIARIO RURAL

Informe de Mercado N° 9 – Enero - Junio 2016

1. Situación y perspectivas

Finalizamos un 2015 crítico para los negocios, que será recordado por su muy baja actividad. El año pasado se juntaron todas las cuestiones de arrastre de años anteriores, a las que se sumó la expectativa por el cambio de Gobierno. Así la actividad estuvo muy condicionada por la política. Desde el año 2012 venimos con actividad declinante, por un proceso que se inició a fines de 2011 con el "cepo cambiario" y la constante pérdida de rentabilidad del agro. También se agregó la inseguridad jurídica de los contratos y todo conspiró para que haya muy pocas decisiones para cualquier inversión en general y particularmente para compra venta de campos.

Con el nuevo Gobierno se generó una nueva visión de país y, al mismo tiempo, una oportunidad única para la actividad agropecuaria. Con la temprana eliminación de las retenciones para la mayoría de los cultivos tradicionales, carnes y las economías regionales, más el levantamiento del cepo cambiario, reflejó desde el comienzo de este primer semestre, un ánimo completamente distinto. Las políticas con reglas claras y previsibles, permiten planificar proyectos de mediano y largo plazo, generando así un nuevo horizonte y optimismo en el mercado inmobiliario rural.

A su vez, todo el contexto internacional no ha sido favorable para la Argentina, como lo fue hace unos años, aunque el país sigue siendo competitivo en la producción de alimentos por su alta eficiencia. A medida que con el tiempo se genere rentabilidad en el sector, seguramente será suficiente para promover las inversiones.

Consideramos que el sector agropecuario debe reposicionarse dentro de la visión de la sociedad y no solo debe ser visto como un negocio en el que se corren altos riesgos y tiene alta rentabilidad. El campo debe ser considerado como elemento concentrador para el desarrollo agroindustrial de las ciudades intermedias del interior del país. Esa es una de las fuerzas principales que hay que liberar, para que la producción tenga el espacio y el lugar que le corresponde.

2. Compra – Venta de inmuebles:

Presente: Nos encontramos en la mitad del año con un mercado de compra-venta de campos que todavía no se reactivó. Todas las previsiones estimadas hacia fines del año pasado, motivadas por el avenimiento de las



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

nuevas autoridades, junto a las medidas anunciadas y tomadas en los primeros días de gobierno, llevaron a hacer especulaciones sobre una pronta recuperación de la actividad.

A pesar de la devaluación instrumentada, la falta de competitividad del tipo de cambio se empieza a manifestar por la erosión inflacionaria que hace que la relación insumos/producto se mantenga ajustada.

Por otro lado, las elevadas tasas de interés colaboraron a que la falta de actividad persista.

Es de esperar que en los próximos meses se reciban importantes flujos de inversiones producto del "blanqueo" de capitales ya aprobado en el Congreso y que falta definir su aplicación. Esto, sumado a una baja del proceso inflacionario, ayudará a que el mercado se reactive.

La simple reactivación del mercado, no implica necesariamente de por sí una suba en los valores, sino que la tendencia se establecerá una vez que la rueda empieza a girar y de ese modo, actúen en simultáneo las fuerzas de la oferta y la demanda que determinarán la mencionada tendencia.

Perspectivas futuras: Tal lo señalado en el párrafo anterior, es difícil determinar un cambio en la tendencia de precios, debido a la escasez de operaciones concretadas. Será la puja entre la oferta y la demanda, quien establezca una posible modificación en los valores de la tierra.

Por todo lo manifestado, parecería improbable esperar una baja, ni tampoco una suba significativa. En el corto plazo, es de esperar un panorama con cierta estabilidad de precios.

3. – Arrendamientos:

Como es sabida la agricultura tiene la ventaja de una mayor capacidad de reacción para modificar el rumbo de las decisiones y un retorno de la inversión más rápido, respecto de la ganadería. Producidas las medidas más esperadas, como la salida del cepo cambiario y la quita y baja de retenciones a los granos y, a pesar de que otras variables no se han modificado aún (impuestos) y otras pudieron agravarse (aumento en los insumos, particularmente los combustibles), la ecuación en números he mejorado y el mercado de alquileres agrícolas inició su actividad con algo más de interés, respecto del inicio de la campaña pasada y también con más firmeza.

Al menos la siembra de granos finos (trigo – cebada) viene creciendo sostenidamente y en el caso del primer cereal, la superficie a sembrar será sustancialmente mayor a la de los últimos años, cerrándose a este tiempo más contratos con precios superiores a la campaña pasada.



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

En cuanto a los granos gruesos, salvo aquellas zonas que han sido afectadas por las últimas inclemencias climáticas y mucho más aquellas que se vieron – al revés - favorecidas con mayores precipitaciones, están marcando un incremento en el valor-producto del orden de 1 a 3 qq de soja más por/ha que lo pactado para la cosecha pasada.

Respecto de los arrendamientos ganaderos, podemos decir que muchos contratos fueron nuevamente renovados por los períodos mínimos que marca la ley (3 años con opción) en la gran mayoría de los casos en los mismos valores de producto (kilo de novillo) en que venían arrendados y en algunos casos, igual que contratos nuevos, en algunos kilos por hectárea menos que los realizados en 2015. El motivo principal ha sido el buen valor actual que mantiene la carne, que resulta en mayor cantidad de pesos a abonar a los propietarios, como así también la suba de algunos costos de producción que la inflación no ha podido detener.

4.- Principales hechos relevantes en la Argentina, en su economía y política agropecuaria, ocurridos en el primer semestre de 2016 y que inciden en nuestra actividad.

4. a.- Noticias Positivas

- ✓ ***Superficie agrícola:*** en los próximos 10 años la superficie cultivada podría crecer 6 millones de hectáreas (de 36 a 42 millones), siendo factible lograr una cosecha de granos de 145 millones si tanto el sector privado como el Estado realizan esfuerzos. Para ello no será necesario aumentar el desmonte pero sí impulsando políticas de reordenamiento territorial, especialmente en el norte del país, aumentar el consumo de fertilizantes, actualizar la logística de cargas como así también mejorar el parque automotor, mejorando la red vial y utilizando más y mejor el ferrocarril, esos valores pueden alcanzarse.
- ✓ ***Producción – exportación de granos:*** sobre una producción proyectada de 107 millones de toneladas, 32 millones se destinan al consumo interno y 75 millones a la exportación. De estas últimas, 38 millones (Casi el 50%) se exportan como materia prima (grano) lo que aporta un ingreso de divisas del orden de los USD 9.000 millones. El resto son derivados de la industrialización (aceites, harinas, etc.) que aportan más de 14.000 millones de dólares. Todo ello evidencia la importancia para el futuro de darle valor agregado a nuestra producción primaria.
- ✓ ***Trigo:*** a partir del levantamiento de las retenciones, la liberación de las exportaciones y la mejora en el tipo de cambio, se estima que la superficie sembrada con el cereal pasara de las últimas 3,4 millones



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

de hectáreas a más de 5 millones, con un incremento de la producción del orden de 50 %, superando las 15 millones de toneladas. El primer desafío será mejorar la calidad que había caído a niveles muy bajos, por lo que la fertilización se volverá a tener muy en cuenta para mejorar en nivel de proteína y los suelos mejoraran por una mejor rotación. También incentiva su siembra, el control de malezas y el manejo de las napas, con motivo de los últimos excesos hídricos. El incremento del área triguera hará que el área con cebada se reduzca o en el mejor de los casos se mantenga. En cuanto a las exportaciones, en este semestre crecieron en casi un 150 % respecto del mismo período del año pasado. Además de a EE.UU, se destacaron nuevos destinos como el sudeste asiático (Corea, Vietnam, Tailandia, Filipinas, etc.) y África (Egipto, Marruecos, etc.)

- ✓ **Maíz:** Por similares motivos se estima que la producción de maíz crecerá casi un 10 % este año proyectando una siembra de 3,7 millones de hectáreas y una cosecha de 37 millones de toneladas. Como con el trigo, las exportaciones en este semestre también se incrementaron en más de un 30 %, siendo Corea, Sudáfrica y Egipto, los compradores desatacados.
- ✓ **Soja:** aún no hay certezas respecto de las pérdidas de nuestra cosecha, las que pueden estar entre 6 y hasta 8 millones de toneladas producto de las abundantes lluvias en la zona central del País. Ello conlleva la preocupación por la calidad determinante para la producción y exportación de harinas. La demanda externa sigue firme. Su valor dinamiza el futuro. Se estima que la siembra de soja para la presente campaña, se reducirá en un millón de hectáreas.
- ✓ **Girasol:** Debido a la eliminación de las retenciones y las buenas cotizaciones, un informe de Asagir proyecta que la siembra crecerá un 36 % en esta campaña (siembra de 1,9 millones de hectáreas).
- ✓ **Carnes:** La demanda global de carne crecerá a mediano y largo plazo lo que representa una oportunidad para el país. Considerando que hace tiempo estamos estancados en la producción y exportación (200 mil toneladas), esto se transforma en uno de los principales desafíos de la actividad para los próximos años aumentando la eficiencia y la competitividad. Ya no hay más conflicto entre el campo y el Gobierno. Y, aunque se tomaron decisiones de fondo como eliminar retenciones y se modificó el tipo de cambio, algunos problemas subsisten..... Empresarios, funcionarios y gremialistas coincidieron en que se pueden multiplicar las exportaciones sin afectar al mercado interno, pero debieran crecer el peso de faena y la tasa de destete, como así también mejorar el actual sistema de comercialización y de terminar con la informalidad impositiva, ambiental y sanitaria. Todos recuerdan que se perdieron 10 millones de cabezas y se cerraron más de 150 frigoríficos que empleaban a



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

unos 16.000 trabajadores. Durante el semestre se continuó con el proceso de retención de vientres. Esto sumado a darle mayor peso al engorde de novillos, ha hecho que los precios se mantengan firmes.

- ✓ **Consumo de carnes en la Argentina:** Los problemas climáticos y la tendencia a retener hembras para el aumento del rodeo, hicieron descender la faena y el consumo per cápita que se ubicó por debajo de los 60 kgs por habitante por año. En 2015 la producción de carne fue de 2,72 millones de toneladas res con hueso. De los 12,4 millones de bovinos faenados, 3,9 millones pertenecieron a la categoría terneros y categorías livianas y jóvenes, lo que representa un 31,5 % del total. Hay preocupación por que se extienda en algunos meses los procesos productivos, a los efectos de incrementar el peso de faena. Producir mayor cantidad de carne con la misma cantidad de animales permitirá a mediano y largo plazo incrementar el rodeo, la producción y por ende el consumo y la exportación. Hay una demanda global creciente de todas las carnes en el mediano y largo plazo. El problema de Argentina, no es de demanda, sino de "producción".
- ✓ **Carne de Cerdo:** Pese a que la quita de retenciones al maíz, sumada a la devaluación que provocó un considerable aumento en el costo de la alimentación, ha impactado negativamente en la producción, pero el notable incremento en el consumo de carne de cerdo genera mucho optimismo en el sector.
- ✓ **Bioteología:** Con 24,5 millones de hectáreas, la Argentina (179 a nivel mundial) continúa siendo uno de los tres principales productores de cultivos transgénicos en el mundo luego de EEUU y Brasil. En los últimos 20 años la superficie sembrada con variedades e híbridos modificados genéticamente, creció 100 veces y se estudian 85 productos nuevos que serán lanzados próximamente.
- ✓ **Biocombustibles:** El 100 % del biodiesel que se produce aquí es a partir del aceite de soja. En el caso del Bioetanol, el 59 % se produce a partir del maíz y el 41 % con derivados de la caña de azúcar. Por otra parte en el país se elevó del 10 % al 12 % (objetivo 15 %) el porcentaje de bioetanol en las naftas. Y en el gas oil, la proporción de biodiesel es del 10 %. La Argentina ya produce 500.000 m³ de etanol. La OMC falló a favor de varios reclamos de la Argentina contra aranceles antidumping que dispuso la UE. España ya quitó las restricciones al biodiesel argentino que había establecido en noviembre de 2013 cuando los embarques superaban los USD 800 millones. La Argentina está en condiciones de aumentar la participación de los biocombustibles en el transporte, el agro y generación eléctrica en el marco de la Ley 26.093, como así también de cumplir los objetivos establecidos por la Ley 27.191 en cuanto a la participación de energía de fuentes renovables en la generación eléctrica. Como otra novedad cabe destacar que hay empresas



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

desarrollando vehículos eléctricos que obtendrán su energía a partir del Bioetanol.

- ✓ **Créditos:** tanto el Banco de la Nación, como el Banco de la Prov. de Bs As., ante una demanda creciente de financiamiento por parte del complejo agro industrial, han incrementado en este semestre sus líneas de créditos, incluso aquellas destinadas a los productores de las regiones declaradas en emergencia agropecuaria.
- ✓ **Energías renovables:** El sector agropecuario tiene un gran potencial como generador de energías renovables, tanto para su propio consumo, como para el resto de los sectores. Gracias a la incorporación de nuevas tecnologías, se ha comenzado a producir en el país, biogás y bioenergía. La bioenergía consiste en el procesado de productos agrícolas como granos y restos vegetales, para la obtención de combustibles y/o subproductos. Durante el presente semestre, el gobierno puso en marcha licitaciones para la incorporación de fuentes de energía renovable a la matriz energética que incluye el sector de la biomasa.
- ✓ **Índice FADA:** el último índice de la Fundación Agropecuaria para el Desarrollo de Argentina, que mide la parte de la renta que el Estado se lleva o reasigna con sus políticas, fue en marzo del corriente, de un 67,7 %. Si tenemos en cuenta que en noviembre de 2015 (antes de las elecciones) dicho índice se encontraba en un 94,1 %, la baja con las nuevas medidas económicas implementadas, ha sido por demás significativa.
- ✓ **Obras de Infraestructura. Viales:** el Ministerio de Transporte lanzó un plan de infraestructura que pretende federalizar la red vial con los más altos estándares de calidad y duplicar la cantidad de autovías y autopistas para que viajar dentro del país sea más seguro, rápido y previsible. Se anunciaron obras en las rutas nacionales, 3, 5, 7, 8, 33 y 205 y provinciales varias, como la 33, 34 y 11 en Santa Fe. *Ferrovias:* ramal Bahía Blanca – Rosario (558 Km); Bs. As. Mar del Plata (446 Km); Soterramiento del ferrocarril Sarmiento. *Rio Salado:* Licitación para las obras del Tramo IV, etapa 1 del Plan Maestro; ampliación cauce río Lujan en varios tramos; ampliación y construcción de puentes viales y ferroviarios, etc.

4. b.- Noticias Negativas

- ✓ **Inundaciones:** el exceso de lluvias en el primer trimestre afectó una vasta zona (7,1 millones de hectáreas) que comprendió preponderantemente la provincia de Entre Ríos (1,6 millones de hectáreas), el Centro-Norte de Santa Fe (3,3 millones) y el Noroeste de Córdoba (1,5 millones) y norte de Bs. As (0,7 millones). La



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

afectación, fundamentalmente estuvo referida a las producciones de granos - deterioro importante tanto en lo referido a la cantidad como a la calidad - y a la producción de leche. Los caminos se tornaron intransitables para mover la producción y se tuvieron que tomar decisiones muy complicadas para evitar mayores pérdidas, como en el caso de los tambos de tirar leche y secar vacas. No obstante ello, zonas como el Oeste bonaerense y La Pampa, tuvieron lejos su mejor cosecha en años. Según los especialistas, la influencia del cambio climático en los sistemas productivos agropecuarios, determinan que debamos acostumbrarnos a convivir con la variabilidad climática.

- ✓ **Políticas:** el agro como otros sectores de la producción rechazaron primero el proyecto y después el dictamen del congreso que preveía los despidos y la aplicación de la doble indemnización que luego el ejecutivo veto.
- ✓ **Combustibles:** el precio de los combustibles argentinos están entre los más caros de la región. En lo que va del año se incrementaron más de un 30 %. Su precio tiene fuerte impacto en el agro, e influye la alta carga impositiva de los mismos. Los fletes siguen teniendo un alto impacto para el agro especialmente en el norte del país. Con el aumento del precio de los combustibles, el flete desde el NOA a puertos rosarinos representa el insostenible 40 % del valor bruto de la mercadería. El llamado Plan Belgrano es un proyecto importante a largo plazo para mitigar este desfasaje.
- ✓ **Leche:** este primer semestre será recordado por un lado, por la caída - en su primer tramo - de los precios (exceso de oferta) y luego recuperación por menor producción (motivada por las inundaciones) que produjo el cierre de muchos establecimientos, aunque el precio internacional está lejos de su mejor momento. La oferta de leche al mercado interno habría superado en 2015, los 9.000 millones de litros, creciendo un 6 % respecto de 2014. La gran abundancia de leche cruda y productos lácteos tanto a nivel internacional como interno, explican la fuerte presión descendente de los precio en sendos mercados. A medida que crezcan las colocaciones al exterior y fluya menos leche hacia el mercado interno, podrá ir recomponiéndose el precio de la leche cruda.

4. c.- Otras:

- ✓ **Nuevo Registro para la cadena Ganadera:** la AFIP creó en junio a través de la Resolución 3873, el Registro Fiscal de Operadores de la Cadena de Producción y Comercialización de Haciendas y Carnes Bovinas y Bubalinas (RFOCB). Este registro alcanza a casi todos los actores del sector: productores, criadores, cabañeros, invernadores, feedloteros, frigoríficos, consignatarios, comisionistas, mercados



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

concentradores y predios feriales. El Gobierno replica así en el negocio de la carne, el modelo que está vigente en el mercado de granos que dispone de algunos beneficios para empresas que estén incluidas en regímenes de percepciones, pagos a cuenta y retenciones de IVA. Además a quien no mantenga una buena conducta fiscal, se le aplicará una suspensión por 60 días corridos desde la notificación.

- ✓ **Soja, cláusula Monsanto:** con motivo del pretendido cobro de la propiedad intelectual por parte de la multinacional estadounidense, el Ministerio de Agroindustria emitió dos resoluciones (149 y 147) por la que se determinó que cualquier método de análisis o control en el comercio de granos, debe contar primero con el visto bueno de esa cartera y especificó los requisitos que deben cumplirse para la presentación de los pedidos de aprobación. Como la controversia no fue zanjada, posteriormente el *MdeA* llegó a un acuerdo con los múltiples actores involucrados por el cual y para la presente campaña 2015/16 sacó en junio la Resolución 207 que fija que serán extraídas al productor o remitente muestras de grano en el primer punto de entrega, las cuales podrán ser requeridas por el INSTITUTO NACIONAL DE SEMILLAS (INASE), organismo descentralizado en la órbita del MINISTERIO DE AGROINDUSTRIA, para la verificación del cumplimiento de la Ley de Semillas y Creaciones Fitogenéticas N° 20.247. Se penalizará a quien no cumpla con la citada ley, que establece que los productores deben demostrar la procedencia legal de la semilla que utilizan. Queda pendiente para establecer el marco regulatorio para el largo plazo, la presentación en el Congreso por parte del *MdeA* para el mes de agosto de la Nueva Ley de Semillas.
- ✓ **Cedines:** en la primera semana de Enero el ministro de Hacienda Prat Gay anunció el fin del blanqueo de capitales que había instrumentado el gobierno anterior a partir de 2012.

5.- Economías Regionales: panorama general

- ✓ **Cuyo:** la presente cosecha representó en volumen la más baja de los últimos 50 años, con mermas cercanas al 40%. El efecto de "El Niño" causó estragos ya sea por el exceso de lluvia y granizo cómo también y a consecuencia de ello, de las enfermedades criptogámicas que dieron el golpe de gracia a la producción. A causa de ésta importantísima baja de rendimiento y calidad de las uvas cosechadas, el precio de las mismas tuvo un incremento notable, pero a nivel de productor se vio bastante reducido por la pobre cosecha. Esto ha dejado mucha incertidumbre en el sector, por cuanto el aumento de costos de producción para la próxima temporada dejará a muchos fuera de competencia.



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

A nivel de la industria vitivinícola, ésta circunstancia estacional hizo subir considerablemente el precio del vino disponible y a pesar de la devaluación ocurrida, la actual cotización del dólar no está siendo suficiente para cubrir todos los costos locales y tener un producto competitivo a nivel exportación.

La situación del sector es bastante incierta, lo cual provoca una mayor oferta de propiedades a la venta respecto a su demanda y su normalización tardará un tiempo en lograrse, coexistiendo en el mismo escenario productores y propiedades con realidades y necesidades muy dispares.

Esta situación es muy similar a otras producciones regionales como horticultura, fruticultura y olivicultura a las cuales hay que agregar el componente "Brasil", principal demandante de muchos productos locales, hoy afectado por una importante crisis que repercute notablemente en el sector exportador local.

- ✓ *Alto Valle:* El Gobierno nacional declaró el estado de emergencia en la zona del Alto Valle para las actividades frutícolas, hortícolas y vitivinícolas. Es que a la mala cosecha se sumaron intensas lluvias y granizo. Se estima que las exportaciones de fruta se mantendrán igual que el mismo período del año pasado y la cosecha caerá entre un 30% y 40%. Según Senasa, la fruticultura emplea unos 50.000 trabajadores en la zona de los valles, donde hay 2.339 productores, 309 plantas de empaque y 257 frigoríficos.
- ✓ *Jujuy:* en la zona de ingenios está haciendo punta la utilización de "biomasa" que genera energía a partir del rastrojo que deja la caña tras la cosecha para alimentar sus plantas industriales y así reemplazar el gas. Asimismo en las plantaciones de caña se extiende la instalación de riego, clave para producir más y mejor.
- ✓ *Maní:* 350.000 has es el área de maní en la provincia de Córdoba, una economía regional y exportadora más que importante.
- ✓ *Arroz:* existe confianza en que en esta campaña mejoren las perspectivas en la actividad luego de un 2015 con fuerte retracción. Las principales provincias productoras (Corrientes 50%, Entre Ríos 35 % y Formosa y Chaco con un 8% del total país) se hallan esperanzadas en una mayor demanda por parte de Brasil, con motivo de las afectaciones que produjo en sus zonas productoras el efecto Niño.
- ✓ *Tabaco:* La repentina suba de impuestos internos a los cigarrillos que motivo la suba del precio de más del 50 % si bien por un lado apunta a desalentar el consumo alegando temas de salud y por lo bajo alienta fines recaudatorios, pone en riesgo al sector en el mediano y largo



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

plazo. Sin duda afectará al desarrollo social y productivo de provincias como Salta, Jujuy, Misiones, Chaco, Catamarca Corrientes y Tucumán ya que se estima 600.000 argentinos trabajan en actividades económicas relacionadas con ese cultivo y alentará el contrabando.

- ✓ *Limones:* en el NOA se celebra la inminente apertura del mercado norteamericano para los limones argentinos para la próxima campaña. No obstante ello no debe descuidarse el mejorar y mantener estándar de sanidad y calidad. En ese aspecto preocupa una enfermedad de origen chino, el HBL, producida por una bacteria que hace años llegó a Brasil y se detectaron algunos casos en Misiones.
- ✓ *Olivo:* la cadena olivícola se halla en situación crítica: tanto la producción como la exportación y que afecta a las provincias productoras, especialmente a Catamarca y La Rioja y en menor medida a Mendoza y San Juan. Los motivos han sido varios. Los climáticos, el aumento de los costos (energía eléctrica, mano de obra, fletes, riego, etc.) y la comercialización. Como el país solo consume el 30 % de aceite y el 10 % de aceitunas en conserva, los mercados internacionales son fundamentales. Competimos con los principales productores mundiales como España, Portugal e Italia que reciben subsidios directos por parte de la UE y su Política Agrícola Comunitaria. Si bien sirvió quitar las retenciones (5%), mejorar el tipo de cambio y eliminar el cepo, ello no ha sido suficiente por los motivos antedichos. El desafío es tecnificar la producción para ser más competitivos bajando costos.
- ✓ *Lanas:* El mercado de la lana se ha mantenido dentro de una tónica deprimida y estable con respecto al año último. A pesar de la importante caída del stock lanar, producto de las recurrentes sequías, el precio de la lana se puede estimar según su grado de finura, entre los USD 4 y los USD 6 por Kg de vellón sucio. Hay muchos campos de meseta, totalmente despoblados, siendo prácticamente imposible cualquier intento de repoblado. Importantes establecimientos con prolijos manejos de producción y sólido respaldo financiero, han tenido que reducir a la mitad sus stocks de hacienda lanar. Ante semejante panorama, no se vislumbra una suba de su precio motivo de la escasez. El precio de una oveja nueva rondan los \$ 2.000/cab., (cuando el año pasado estaba entre \$ 1.500 y \$ 1.600). Según la información recibida, no se conocen operaciones de compraventa realizadas en este período.

6.- Ley de Tierras 26.737 y Decreto Reglamentario 274:

Durante el semestre que termina, la única novedad al respecto es que el Gobierno, a través del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, del cual dependen los dos organismos (Registro y Consejo Interministerial)



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

relacionados a la Ley de Extranjerización de las tierras, ha preparado para elevar al Poder Ejecutivo, las modificaciones, cambios y agregados, que hagan más atractiva la inversión en tierras por parte de extranjeros, que apunten a destrabar las inversiones productivas y de largo plazo, acordes a la nueva etapa que deberá afrontar el país.

Recordamos que dicho Ministerio a tal efecto había recibido a fines de 2015 de la CAIR un informe denominado *Situación Actual, Implicancias Normativas e Impactos Económicos*, con el objeto de desmenuzar la ley y proveer las herramientas para realizarle a la ley y su reglamentación, dichos cambios y modificaciones.

Recordamos que luego del Censo realizado por el Gobierno en 2013, donde se determinó aproximadamente un 6 % de tierras en manos de extranjeros, dicho ratio significa que aún existe la disponibilidad para la inversión en tierras por parte de extranjeros, de nada menos que 24 millones de hectáreas. En orden de tenencia, ese casi 6 %, se integra con un 1,13 % de Estadounidenses, 0,86 % de Italianos y 0,80 % de españoles.

Al fin del presente informe, era inminente la firma de un decreto por parte del Poder Ejecutivo, flexibilizando y ampliando la normativa vigente, a los efectos de hacer más atractivo la inversión en tierras por parte de extranjeros.

7.- Panorama Internacional

Hoy el mundo se encuentra inmerso en conflictos financieros y geopolíticos, lo que hace que crezca moderadamente, incluso menos de lo pronosticado a fines del año pasado. La recuperación es demasiado lenta, a punto tal que existe riesgo que el débil crecimiento tenga repercusiones perjudiciales para muchos países. El crecimiento de las economías desarrolladas seguirá siendo muy moderado. USA se proyecta con un aumento de su PBI llegando al 2.4%, pero la eurozona sigue complicada y el crecimiento se ubica solo en el 1.5%. Japón, poco aporta, ya que solo crecería este año el 0.5% con perspectivas a la baja para el año próximo.

Las economías en desarrollo y emergentes respaldan la mayor parte del crecimiento mundial con un 4.1% en promedio, pero con guarismos muy diferentes entre los países. Las perspectivas son todavía débiles para los países exportadores de materias primas distintas al petróleo.

Cuenta especialmente en este pronóstico de los emergentes, una leve desaceleración de China y la recesión de Brasil y Rusia, de Argentina y varios países africanos. Mejoran estas performances la India en franco crecimiento, otros países del sud este asiático y Méjico, países de América Central y el Caribe, influenciados directamente por el fortalecimiento de Estados Unidos.



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

En este flojo contexto internacional la Argentina vuelve al ruedo, de la mano de un nuevo gobierno. Para nuestro país las proyecciones del PBI (FMI) son de crecimiento negativo durante lo que resta de este año y de un discreto rebote para el 2017.

El mercadeo de tierras productivas, seguirá siendo reducido y a la espera de un mejoramiento de la rentabilidad de las explotaciones. Se suponen precios firmes, pero estables en las zonas centrales de la pampa húmeda, los que seguirán siendo reguladores de los valores de las tierras en el resto del país. Todavía no se vislumbran cambios en el mercado, que impliquen nuevas tendencias en la demanda, quizás el Blanqueo anunciado genere un derrame hacia la compra de tierras, aun no lo tenemos claro. No hay cambios en los precios, solo se verifican pequeñas correcciones en las mejores zonas, solo en función del cambio político en marcha. El mercado aún sigue siendo reducido entre los actores locales, siendo la Ley de Tierras, limitativa del ingreso de capitales desde el exterior, a pesar de la mejora que se introdujo recientemente en su Reglamentación.

En la región, los precios fueron a la baja en Brasil, devaluación mediante y siguen en baja en Uruguay, Paraguay y Bolivia, con muy pocas operaciones concretadas que marcan esta tendencia. Pareciera que Argentina ya realizó el ajuste, con lo cual suponemos que quedara bien posesionada para el futuro, dados sus precios actuales y la fabulosa calidad de sus suelos.

8.- Conclusiones:

Como síntesis de todo lo expuesto, se puede decir que hemos transitado por un primer semestre de 2016, que significó una prolongación del último de 2015.

Las grandes expectativas depositadas para nuestro sector producto del cambio de gobierno hacia uno con una relación con el agro más amigable, con las importantes medidas tomadas inmediatamente su asunción, y un panorama favorable para el precio de las materias primas, se contrapusieron con altos niveles de inflación, un sinceramiento del precio de la energía que ha retroalimentado al anterior, elevadas tasas de interés, junto con un panorama político complejo han hecho que las decisiones para la inversión en tierras productivas se vea postergada por ahora.

Estimamos que lo que resta del año, las perspectivas sean las mismas, con la esperanza que el próximo año 2017, el mercado vuelva reactivarse y que la actividad vuelva a una senda de normalidad, independientemente de evolución de los precios de la tierra.



CÁMARA ARGENTINA DE INMOBILIARIAS RURALES

Fuentes:

Diarios La Nación, Clarín, Ámbito Financiero; ABC Rural; revistas AACREA, Márgenes Agropecuarios; Anales La Rural; Consejo Profesional (CPIA); Publicarg; boletín Informe Ganadero; Bolsa de Cereales de Bs As y Mercado de Liniers S.A.; y aportes de Agentes de Negocios de CAT del interior y de algunos colegas de la Cámara y de fuera de la Cámara; Panorama Internacional: datos del FMI y del informe WEO (World Economic Outlook Database)