
INFORME SECTORIAL · 23 de Junio · 2015
Año 13 - Número 510

Por Lic. Carlos Seggiaro.

1 – LA MARCHA DE LA ECONOMÍA ARGENTINA

La conformación definitiva de las listas con los candidatos de los distintos partidos, con vistas a las próximas elecciones, generó un impacto no menor sobre los mercados durante los últimos días. El efecto más visible fue una caída en los precios de las acciones y los títulos públicos, a la par que se observó también una reanimación de la demanda del llamado dólar "blue", en el mercado informal.

En relación a esto último hay que decir que cabía esperar una nueva escalada del dólar blue, más tarde o más temprano, al acercarse el proceso electoral. Todos los economistas que asesoran a los principales candidatos presidenciales coinciden en que el actual tipo de cambio está atrasado, y que el próximo Gobierno deberá acelerar la pauta devaluatoria, a partir de diciembre próximo. Los fuertes controles llevados a cabo sobre las Casas de Cambio en la última semana, conforman parte de la infructuosa estrategia del Gobierno para desalentar las operaciones en negro. El dólar blue, no obstante, finalizó la actual jornada en 13,35; el valor más alto registrado desde febrero.

Nuestra opinión con respecto a la caída de los bonos y las acciones es que se trata de un tema sólo transitorio, lo cual en todo caso expresa una oportunidad para aquellos inversores que estén dispuestos a apostar a estos activos que se han mantenido relativamente baratos. En ese contexto, las bajas producidas en los últimos días son una oportunidad para entrar algo más barato al mercado.

Mientras tanto, el Gobierno volvió a salir al mercado a colocar bonos a comienzos de esta semana. Consiguió algo más de 5.000 millones de pesos en el mercado nacional, a través del llamado BONAC, con vencimiento en el 2016. La conjunción de precios de corte y tasa de interés conformó un rendimiento en torno al 30 % anual, lo cual explica en parte el éxito de la colocación, ya que se trata de una tasa de interés positiva frente a la inflación actual anualizada, que se ubica en torno al 25 % anual.

El Ministro Kicillof no descartó realizar próximamente otra emisión de deuda en el mercado local. En lo que va del año ya se emitió deuda por aproximadamente 58.000 millones de pesos, a través de la colocación de distintos tipos de bonos. El creciente déficit fiscal, sobre todo es el actual escenario electoral, explica en gran medida esta necesidad.

Sin embargo, y pese a lo atractivo de la tasa de interés conseguida, no recomendamos a ahorristas minoristas inclinarse por este tipo de instrumento. Los bonos en dólares de la deuda, sobre todos los más largos, siguen ofreciendo mejores rendimientos, entre el 9 % y el 10 %, a lo que hay que sumar el plus que generarán al acelerarse la esperada devaluación de la moneda, con el cambio de Gobierno.

2 - CONSIDERACIONES EN TORNO AL MERCADO INMOBILIARIO

El gráfico que adjuntamos, muestra el comportamiento del mercado inmobiliario para Buenos Aires, en relación al precio del metro cuadrado, medido en dólares, para la mejor zona de la ciudad. Lo que nos interesa, más allá del lugar geográfico, es mostrar la tendencia a la baja que viene mostrando el mercado, lo cual no sólo se confirma para la Capital Federal sino en gran parte del interior del país.

Más allá de lo anterior, queremos compartir en este espacio la información recogida en diversas reuniones empresarias, con comentarios de algunos corredores inmobiliarios de distintos puntos de la región pampeana, comentarios que nos parecen muy reveladores de los cambios que se están produciendo en el mercado. A saber:

a)- Está apareciendo cada vez más una oferta de inmuebles rurales con baja cantidad de hectáreas. Se trata de rentistas que tenían un buen pasar en la década pasada alquilando ese pequeño campo, pero que ahora no pueden sostenerse ante la baja de los alquileres. Como se resisten a bajar su nivel de vida, optan por desprenderse del campo, en general situado por debajo de la unidad económica.

b)- En la década pasada muchos productores adquirieron departamentos en la ciudad para canalizar su excedente agrícola. No necesitaban la renta de esos alquileres, y en algunas ciudades esos departamentos permanecían cerrados, sin alquilar. La baja en la rentabilidad agrícola los empuja ahora a venderlos o ponerlos en alquiler, con el consecuente efecto bajista sobre el mercado, tanto en el valor de las propiedades como en los alquileres.

c)- En ese contexto, está creciendo la modalidad de compra de campos en canje por departamentos. El propietario rural chico del punto **a)**, está dispuesto a recibir por la venta de su inmueble rural departamentos. Para este actor, el negocio no está mal planteado, ya que por el mismo monto de activos, el alquiler de los inmuebles urbanos ofrecen mejor renta que los inmuebles rurales, al menos en la foto actual. Es un hecho de la realidad que ésta modalidad está ayudando a dinamizar parcialmente un mercado que venía muy deprimido, en relación a la cantidad de operaciones realizadas.

Y añade, "antes del 30 de junio siguiente deberán completar la Declaración Jurada con información de la cantidad de semillas reservada para uso propio (...), sus variedades y el lugar donde la misma se encuentra almacenada".

La medida es obligatoria para los productores agrícolas cuyos ingresos anuales brutos sean superiores a los \$ 1,8 millón, mientras que los pequeños productores estarán exentos.