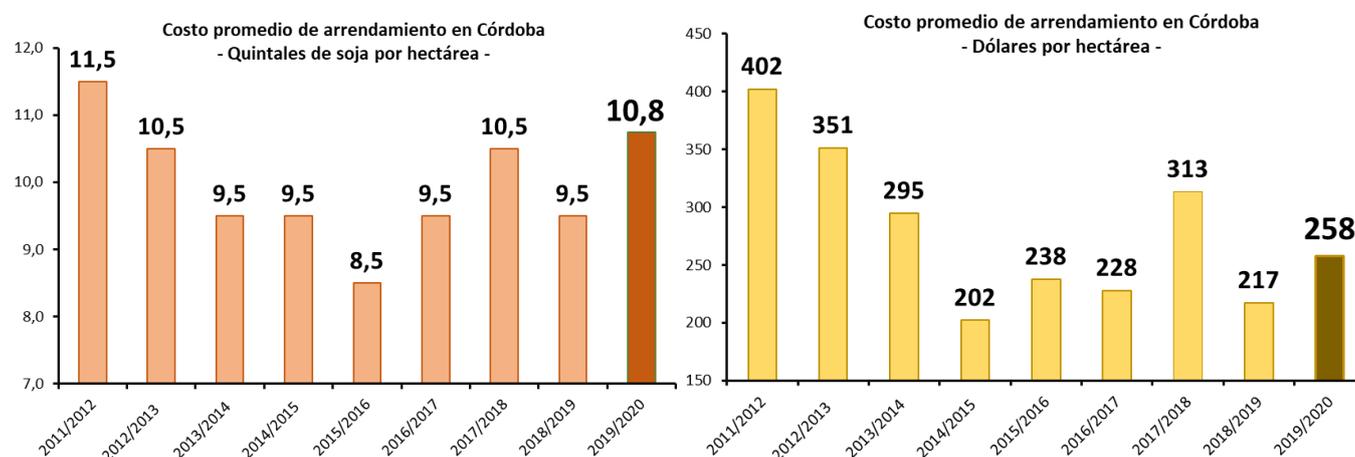


Estimación final de arrendamientos agrícolas en Córdoba para la campaña 2019/20

18 de septiembre de 2019

El arrendamiento agrícola promedio en la provincia de Córdoba para la campaña 2019/20 se estima en 10,8 quintales de soja por hectárea, 1,3 quintales más que en la campaña pasada. Si se miden los alquileres en dólares implicaría un incremento del 19%, estimándose el alquiler promedio en USD 258. Los principales conductores del cambio fueron los buenos rendimientos de la campaña 2018/19, la poca oferta y elevada demanda de campos que genera más competencia y las mejores expectativas en relación al precio de la soja para mayo de 2020. A nivel departamental, las variaciones en relación con la campaña 2018/19 oscilan en un rango de -0,7 y 2,2 quintales de soja por hectárea, siendo la modalidad quintales fijos la más utilizada en las negociaciones.

Según la estimación final de arrendamientos agrícolas, para la campaña 2019/20 el valor promedio provincial es de 10,8 quintales de soja por hectárea, 1,3 quintales más que en la campaña previa. Los principales conductores del cambio fueron los buenos rendimientos de la campaña 2018/19, la poca oferta y elevada demanda de campos que genera más competencia y las mejores expectativas en relación con los precios de los granos. Si se miden los alquileres en dólares se observa un incremento de 19% en comparación a la campaña previa, tanto por una mayor demanda de quintales por hectárea como por el mayor precio esperado de la soja para mayo de 2020.



Fuente: Bolsa de Cereales de Córdoba. Segunda estimación agosto de 2019.

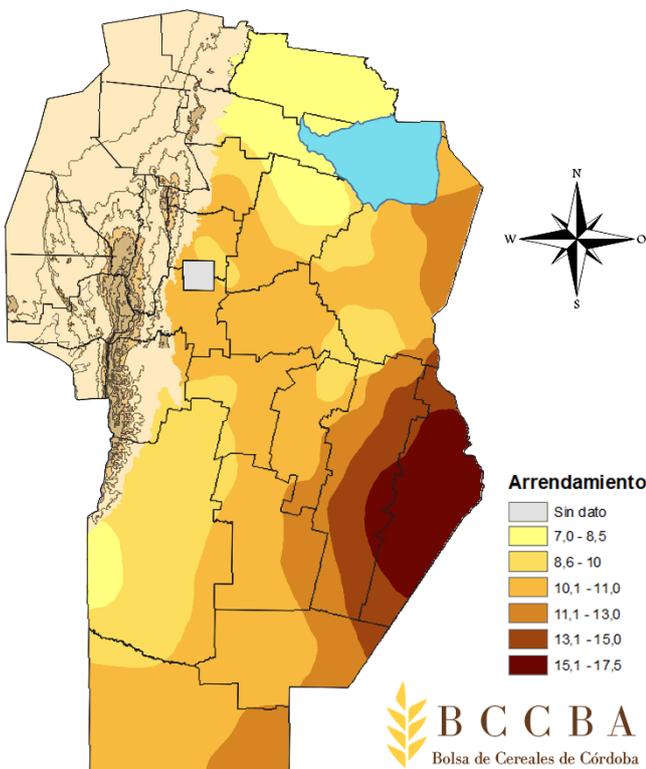
Con respecto a la modalidad de arrendamiento, la modalidad más utilizada en la campaña 2019/20 es la de quintales fijos por hectárea. Respecto a otras formas de pactar los contratos, se relevaron las siguientes particularidades:

- A porcentaje del rendimiento obtenido a la cosecha, por lo general 30%-35% para soja y 25%-30% para maíz. Son pocos los que realizan este tipo de contrato, aproximadamente el 10% de la superficie. Esta modalidad se da principalmente en los campos que presentan condiciones más desfavorables, ya sea en zonas marginales de producción o campos que hayan salido recientemente de un anegamiento.

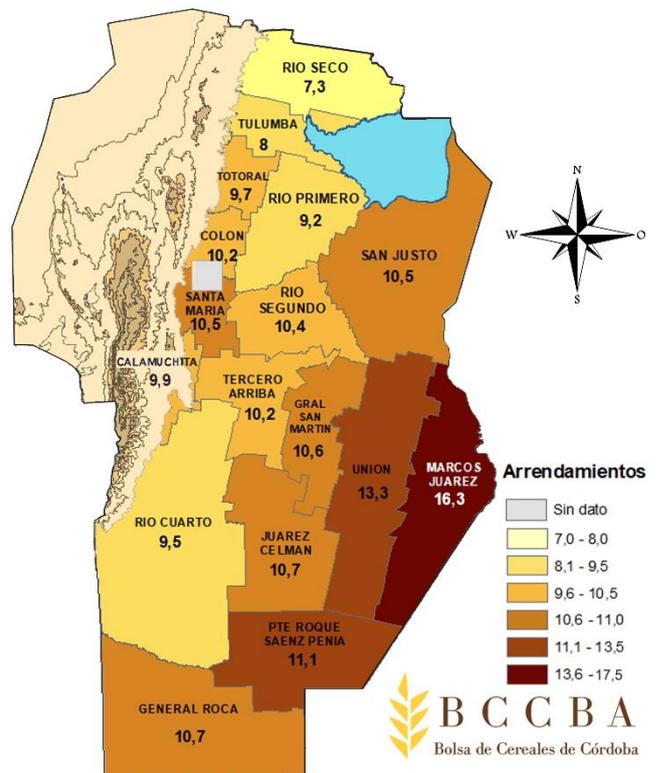
- Contrato mixto: Esta modalidad presenta un esquema de quintales fijos y, si el rendimiento supera un valor determinado, la diferencia se hace a porcentaje. Por ejemplo, se piden 9qq/ha más un 30% de la cosecha con rindes superiores a 35qq/ha de soja.
- Siembras asociativas entre las partes. Se particionan los costos, donde el inquilino aporta insumos y el dueño aporta la tierra, luego se divide el rinde en base a los aportes, utilizando como referencia una tablita de incremento a partir del valor del rendimiento.
- En zonas tamberas, principalmente en el departamento San Justo, algunos arrendamientos se pactan en litros de leche.

Mediante métodos de interpolación de datos se generaron capas de arrendamientos con distintas franjas de colores, donde los más oscuros corresponden a valores de alquileres más elevados. La dispersión de los arrendamientos es amplia y con una tendencia marcada. Se puede ver en el mapa de estimaciones que el costo de arrendamiento aumenta conforme nos acercamos a la zona núcleo productiva de Córdoba en los departamentos de Unión y Marcos Juárez. Los alquileres promedio son más baratos en el norte y el suroeste de la provincia, encontrando el mínimo de 7,2 quintales por hectárea en Río Seco. Por otro lado, los alquileres se encarecen conforme nos movemos hacia el centro y este provincial, especialmente a medida que se acercan a la zona núcleo, encontrando los arrendamientos más caros en Marcos Juárez con un valor de 17,5 quintales por hectárea.

Arendamientos agrícolas agosto 2019
- En quintales de soja por hectárea -



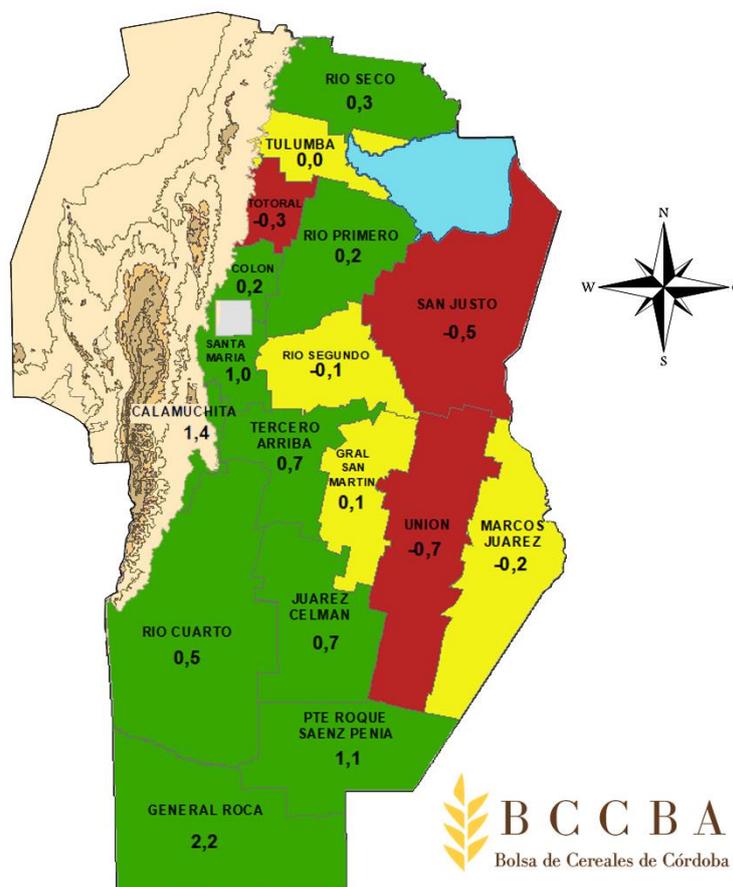
Arendamientos promedio departamental campaña 2019/20
- En quintales de soja por hectárea -



Fuente: Bolsa de Cereales de Córdoba.

Respecto a la campaña anterior, se registran aumentos en los costos de alquileres en la mayoría de los departamentos. A su vez las variaciones son mayores en los departamentos donde aumento el costo de arrendamiento que en los departamentos donde disminuyo, en promedio oscilaron entre caídas de 0,7 qq/ha, en el departamento de Unión, e incrementos de 2,2 qq/ha, en el departamento de General Roca. Los departamentos del norte mantuvieron más estables los niveles de arrendamientos, con variaciones promedio entre -0,3 y 0,2 qq/ha, mientras que en el sur de la provincia se registraron aumentos generalizados superiores a los 0,5 qq/ha. En la zona núcleo de Córdoba, el departamento Marcos Juárez mantendría prácticamente el mismo nivel de la campaña pasada con 16,3 qq/ha.

Variación de los arrendamientos respecto a la campaña 2018/19
- En quintales de soja por hectárea -



Fuente: la Bolsa de Cereales de Córdoba

En la zona centro y norte de Córdoba, desde el departamento de Río Seco hasta Calamuchita, Tercero Arriba y Gral. San Martín, la mitad de los colaboradores dijeron que hubo una leve suba en los costos de arrendamiento, hasta un 20%, y que el principal motivo fue el buen margen generalizado de la campaña pasada. Una segunda causa fue la poca oferta y elevada demanda de lotes que genera más competencia. Otros motivos fueron la recuperación del sector en la última campaña respecto al año pasado en el que hubo sequía, los precios razonables de los cultivos y la baja rentabilidad de los arrendatarios. En el departamento de San Justo en particular, se remarcó que parte del aumento se debe a la competencia con tambos. La otra

mitad de los colaboradores de la zona dijo que se mantuvieron los alquileres de la campaña pasada, con incrementos en algunos lotes puntuales, o que no hubo variación excepto en lotes inundables que se alquilan a porcentaje.

En la zona suroeste de Córdoba, abarcando los departamentos de Río Cuarto, Juárez Celman, Gral. Roca y oeste de Pte. Roque Sáenz Peña, dos tercios dijeron que los alquileres se mantienen o aumentan levemente, en su mayoría debido a la cosecha récord del año anterior que hizo que los propietarios pidan más quintales. Otros de los factores más remarcados fueron, el aumento del precio de la tierra y el buen precio de los commodities actualmente. El otro 33% de los colaboradores dijo que se mantienen los alquileres o incluso suelen darse bajas, pero luego se ajustan los precios sobre las fechas de siembra y dependiendo la necesidad de los campos.

Por último, en el sureste Cordobés, zona núcleo productiva de la provincia, que comprende los departamentos de Unión, Marcos Juárez y este de Pte. Roque Sáenz Peña, el 46% de los colaboradores dijo que el alquiler aumentó, en promedio, 0,5 quintales por hectárea, debido a los rendimientos alcanzados en la campaña 18/19, lo que hizo que muchas empresas demanden una mayor cantidad de lotes para aumentar su superficie, fomentando una mayor competencia y demanda de lotes por expectativas de obtener buenos resultados. Otras de las razones mencionadas son las buenas condiciones del suelo y el aumento del precio de la tierra con las últimas actualizaciones, que impactaron en el valor del impuesto inmobiliario reduciendo la rentabilidad de los arrendatarios. El otro 54% dijo que no hubo modificaciones en el arrendamiento, y en algunos casos el excedente de agua en zonas inundables, que generan pérdidas por anegamiento, hace que esos campos tengan una modalidad de arrendamiento a porcentaje en lugar de quintales fijos por hectárea.

A nivel localidad, los alquileres varían de acuerdo con su ubicación geográfica, condiciones del suelo y climáticas, tamaño de los lotes, infraestructura circundante, entre otros. Incluso dentro de un mismo departamento, los arrendamientos pueden tener una gran dispersión, como en Unión, donde los valores se encuentran entre 9,5 qq/ha y 15 qq/ha. El valor mínimo de arrendamiento se ubica en la zona de Villa Candelaria en el departamento de Río Seco con 7,2 qq/ha y el máximo en las zonas rurales de Corral de Bustos con 17,4 qq/ha, donde se encuentran los lotes con mayores potenciales agrícolas de Córdoba.

ANEXO: Tabla de arrendamientos promedio por localidad campaña 2019/2020Segunda estimación agosto 2019. Valores expresados en quintales de soja por hectárea¹.

DEPTO	LOCALIDAD	QQ/HA DE SOJA	DEPTO	LOCALIDAD	QQ/HA DE SOJA
CALAMUCHITA	LA CRUZ	9,7	JUAREZ CELMAN	ALEJANDRO ROCA	10,6
	LAS BAJADAS	10,3		ASSUNTA	11,5
	LOS CONDORES	9,6		BARRETO	12,0
	LOS MOLINOS	10,8		BENGOLEA	10,6
	SOCONCHO	10,4		CHARRAS	9,8
COLON	COLONIA TIROLESA	9,8		EL RASTREADOR	10,9
	COLONIA VICENTE AGUERO	10,7		GENERAL CABRERA	9,9
	ESTACION GENERAL PAZ	10,0		GENERAL DEHEZA	10,2
	ESTACION JUAREZ CELMAN	9,9		GENERAL DEHEZA ZR	10,3
	JESUS MARIA	10,7		HUANCHILLAS	10,5
	MONTECRISTO	9,8		LA CARLOTA	11,5
	TINOCO	10,8		LOS CISNES	11,0
GRAL ROCA	DE LA SERNA	10,2		OLAETA	10,1
	DEL CAMPILLO	10,2		PAVIN	10,6
	HIPOLITO BOUCHARD	11,5		PEDRO E. FUNES	11,4
	HUINCA RENANCO	10,8		REDUCCION	10,3
	HUINCA RENANCO ZR	10,8		SANTA EUFEMIA	11,4
	ITALO	11,3		UCACHA	11,0
	JOVITA	10,6		UCACHA ZR	10,9
	LA NACIONAL	10,6	ALEJO LEDESMA	14,7	
	LECUEDER	10,4	ARIAS	15,6	
	MATTALDI	10,4	CAMILO ALDAO	17,5	
	MODESTINO PIZARRO	9,6	CAVANAGH	16,4	
	NICOLAS BRUZONE	10,4	COLONIA BARGE	16,1	
	PEGASANO	10,6	CORRAL DE BUSTOS	17,4	
	PEGASANO ZR	10,7	CRUZ ALTA	17,2	
	PINCEN	11,2	GENERAL BALDISSERA	17,4	
	RANQUELES	11,0	GENERAL ROCA	16,7	
	VILLA HUIDOBRO	10,7	GUATIMOZIN	16,1	
	VILLA MODERNA	10,7	INRIVILLE	17,2	
	VILLA SARMIENTO	9,7	ISLA VERDE	17,1	
	VILLA VALERIA	10,1	LEONES	15,6	
WALT	10,9	LOS SURGENTES	17,4		
GRAL SAN MARTIN	ARROYO ALGODON	9,9	MARCOS JUAREZ	MARCOS JUAREZ	16,5
	ARROYO CABRAL	10,5	MONTE BUEY	16,5	
	AUSONIA	10,8	SAIRA	15,6	
	CHAZON	11,2	VILLA ELISA	15,9	
	ETRURIA	11,1	COLONIA LA GUAINITA	11,3	
	LA LAGUNA	11,0	COLONIA LA PROVIDENCIA	10,0	
	LA PALESTINA	10,6	CURAPALIGUE	10,3	
	LA PLAYOSA	9,7	GENERAL LEVALLE	10,6	
	LAS MOJARRAS	10,1	GUARDIA VIEJA	10,1	
	PASCO	10,8	IBIPORA	10,5	
	SANABRIA	10,5	LA AMARGA	10,4	
	SILVIO PELLICO	10,2	LA CESIRA	12,2	
	TICINO	10,6	LABOULAYE	10,4	
	TIO PUJIO	10,3	LEGUIZAMON	11,6	
	VILLA MARIA	10,3	MELO	10,6	
			RIO BAMBIA	10,4	
			ROSALES	11,1	
		RUIZ DIA DE GUZMAN	10,9		
		SALGUERO	10,3		
		SAN JOAQUIN	10,9		
		SERRANO	10,9		
		VILLA ROSSI	11,0		
		VIVERO	12,6		

¹ Las siglas ZR que suceden a ciertas localidades, hacen referencia a una zona rural.

ANEXO: Tabla de arrendamientos promedio por localidad campaña 2019/2020

Segunda estimación agosto 2019. Valores expresados en quintales de soja por hectárea.

DEPTO	LOCALIDAD	QQ/HA DE SOJA	DEPTO	LOCALIDAD	QQ/HA DE SOJA
RIO CUARTO	ADELIA MARIA	10,3	RIO PRIMERO	LA POSTA	8,0
	ALCIRA GIGENA	9,5		LA PUERTA	8,2
	BERROTARAN	9,3		LAS SALADAS	7,7
	BULNES	8,8		MAQUINISTA GALLINI	8,9
	CARNERILLO	9,7		MONTE DEL ROSARIO	9,5
	CHAJAN	8,5		NUEVA ANDALUCIA	10,3
	CHUCUL	9,8		OBISPO TREJO	8,0
	CORONEL MOLDES	9,0		PIQUILLIN	10,4
	CORRAL DE LA BARRANCA	10,0		PLAZA DE MERCEDES	8,4
	CUATRO VIENTOS	9,5		PUNTA DEL AGUA	10,2
	ELENA	9,6		RIO PRIMERO	10,3
	ESPINILLAL	9,5		SAGRADA FAMILIA	10,4
	LA AGUADA	9,5		VILLA FONTANA	8,1
	LA BARRANQUITA	9,0		V. SANTA ROSA DE RIO PRIMERO	9,0
	LA BRIANZA	10,1		RIO SECO	EUFRASIO LOZA
	LA CAROLINA	9,1	GUTEMBERG		7,3
	LA CAUTIVA	10,5	LA RINCONADA		7,4
	LA LAGUNILLA	9,5	LOS HOYOS		7,4
	LAGUNA OSCURA	8,9	POZO DE LAS OLLAS		7,2
	LAS ACEQUIAS	10,2	PUESTO DE CASTRO		7,5
	LAS ENSENADAS	9,4	RAYO CORTADO		7,6
	LAS GAMAS	9,5	SEBASTIAN ELCANO		7,6
	LAS VERTIENTES	9,3	VILLA CANDELARIA	7,2	
	LOS MOLLES	9,5	VILLA DE MARIA DE RIO SECO	7,4	
	MALENA	9,4	RIO SEGUNDO	CALCHIN	10,2
	PAUNERO	8,7		CALCHIN OESTE	10,3
	PIEDRAS BLANCAS	9,2		CAPILLA DEL CARMEN	10,4
	RIO CUARTO	9,8		CARRILOBO	10,0
	RIO SECO	9,8		COLAZO	10,4
	SAMPACHO	8,9		COLONIA VIDELA	10,6
	SAN AMBROSIO	10,0		COSTA SACATE	10,3
	SAN BASILIO	9,6		IMPIRA	10,6
SANTA FLORA	9,7	LAGUNA LARGA		10,5	
SUCO	8,7	LAS JUNTURAS		10,7	
TOSQUITA	9,4	LOS CHANIARITOS		10,4	
TRES POZOS	9,7	LUQUE		10,2	
VICUNIA MACKENNA	9,7	MANFREDI		10,5	
VICUNIA MACKENNA ZR	9,9	MATORRALES	10,9		
VILLA MARCELIANA	9,4	ONCATIVO	10,5		
WASHINGTON	9,2	ORATORIO DE PERALTA	10,5		
RIO PRIMERO	ATAHONA	9,8	PILAR	10,2	
	CANIADA DE MACHADO	10,4	POZO DEL MOLLE	9,6	
	CAPILLA DE LOS REMEDIOS	10,0	RINCON	10,5	
	CHALACEA	8,6	SANTIAGO TEMPLE	10,5	
	COLONIA EL FORTIN	8,8	VILLA DEL ROSARIO	10,6	
	COLONIA EL TOSTADO	8,4	SANTA MARIA	ALTA GRACIA	10,8
	COLONIA LAS CUATRO ESQUINAS	9,5		BAJO CHICO	10,8
	COMECHINGONES	10,0		BUENA VISTA	10,6
	DIEGO DE ROJAS	8,6		COSME SUD ZR	10,7
	EL QUEBRACHO	10,3		DESPENIADEROS	10,8
	ESQUINA	10,7		LOZADA	10,4
	KILOMETRO 658	10,5		MONTE RALO	10,8
	LA PARA	8,2		RAFAEL GARCIA	10,7
		TOLEDO		10,1	
		TOLEDO ZR		10,0	
		VILLA PARQUE SANTA ANA	10,7		

ANEXO: Tabla de arrendamientos promedio por localidad campaña 2019/2020

Segunda estimación agosto 2019. Valores expresados en quintales de soja por hectárea.

DEPTO	LOCALIDAD	QQ/HA DE SOJA	DEPTO	LOCALIDAD	QQ/HA DE SOJA
TERCERO ARRIBA	ALMAFUERTE	10,0	TOTORAL	CANDELARIA SUD	10,1
	COLONIA ALMADA	10,2		CANIADA DE LUQUE	9,4
	CO RRAUTO	10,5		CAPILLA DEL SITON	8,5
	DALMACIO VELEZ SANSFIELD	10,3		LOS COMETIERRAS	10,8
	GENERAL FOTHERINGHAM	10,0		LOS MISTOLES	9,5
	HERNANDO	10,4		SIMBOLAR	8,9
	JAMES CRAIK	10,5		VILLA DEL TOTORAL	9,8
	JAMES CRAIK ZR	10,5		VILLA DEL TOTORAL ZR	9,7
	LAS ISLETILLAS	10,0		EL BANIADO	8,2
	LAS PERDICES	10,3		EL RODEO	7,8
	LOS ZORROS	10,1		LAS ARRIAS	8,0
	O LIVA	10,5		SAN JOSE DE LA DORMIDA	8,5
	PAMPAYASTA SUR	10,3		VILLA ROSARIO DEL SALADILLO	7,7
	PUNTA DEL AGUA	10,2			
	RIO TERCERO	10,0			
	TANCACHA	9,7			
	VILLA ASCASUBI	10,0			
SAN JUSTO	AUCIA	9,7	UNION	ALTO ALEGRE	10,7
	ALTOS DE CHIPIO N	11,4		ANA ZUMARAN	10,2
	ARROYITO	10,0		BALLESTEROS	11,3
	BALNEARIA	10,6		BELL VILLE	13,3
	BRINCKMANN	11,4		BENJAMIN GOULD	14,2
	COLONIA 10 DE JULIO	10,4		CANALS	13,3
	COLONIA ANITA	11,4		CHILIBROSTE	13,1
	COLONIA LAS PICHANAS	9,6		CINTRA	12,0
	COLONIA MARINA	10,5		COLONIA BISMARCK	15,4
	COLONIA PROSPERIDAD	10,7		COLONIA BREMEN	14,6
	COLONIA SAN BARTOLOME	10,0		COLONIA SANTA MARIA	12,9
	COLONIA SAN PEDRO	11,2		CORRAL DEL BAJO	9,5
	COLONIA VALTEUNA	11,4		EL FLORENTINO	12,2
	DEVOTO	11,2		IDIAZABAL	11,9
	EL ARANIADO	9,9		JUSTINIANO POSSE	15,0
	EL FORTIN	12,5		LABORDE	14,4
	EL TIO	10,1		MONTE LENIA	13,9
	ESTACION LUXARDO	11,9		MORRISON	12,2
	FREYRE	11,9		NOETINGER	14,1
	LA FRANCA	9,9		ORDONIEZ	13,5
	LA PAQUITA	11,4		PASCANAS	13,0
	LA TORRILLA	9,5		PUEBLO ITALIANO	12,9
	LAS VARAS	9,8		RAMON J. CARCANO	10,8
	LAS VARILLAS	9,8		SAN ANTONIO DE LITIN	11,7
	LAS VARILLAS ZR	9,9		SAN MARCOS SUD	14,5
	MARULL	9,5		VIAMONTE	11,9
	MONTE REDONDO	11,8		VILLA LOS PATOS	13,7
	MORTEROS	10,7		WENCESLAO ESCALANTE	15,0
	PLAZA LUXARDO	11,6			
	PORTENIA	12,0			
	QUEBRACHO HERRADO	11,5			
	SACANTA	10,1			
	SAN FRANCISCO	12,1			
	SATURNINO MARIA LASPIUR	10,5			
	SEEBER	11,7			
TORO PUJIO	9,3				
TRANSITO	10,3				
VILLA CONCEPCION DEL TIO	9,8				
VILLA SAN ESTEBAN	10,0				

Permitida la reproducción total o parcial del presente informe citando la fuente.

DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA BCCBA

CONSULTAS gagusto@bccba.org.arjdominguez@bccba.org.ar | ldipre@bccba.org.arwww.bccba.com.ar | 54 351 4229637 - 4253716 Int. 140