



Los alquileres agrícolas, ¿única variable de ajuste?

INFORME AGROECONÓMICO Nº149

12 de agosto de 2015

En estas semanas, los productores deben tomar una gran decisión: sembrar o no, y qué cultivo. Ya es de público conocimiento el duro contexto a nivel nacional e internacional que enfrenta el sector agrícola argentino. En campo alquilado los márgenes para la campaña 2015/16 son negativos tanto para maíz como para soja. Si tenemos en cuenta que más de la mitad de la producción agrícola en la provincia de Córdoba se realiza en campos alquilados, una gran parte del sector tendrá serias dificultades.

Relevamientos realizados a los más de 200 colaboradores del Departamento de Información Agroeconómica de la Bolsa de Cereales confirman las percepciones de la cadena agroindustrial: una caída promedio para Córdoba del 14% del valor del alquiler en quintales fijos y un cambio en la modalidad de negociación, aumentando la modalidad a porcentaje. Los precios bajos y los mayores costos, frase redundante y obvia pero cierta, explican estos cambios.

En Córdoba, de acuerdo al relevamiento realizado en Julio del corriente¹, podemos agrupar los departamentos con niveles similares de alquileres en tres zonas:

- 1) **Sudeste de Córdoba:** Unión y Marcos Juárez presentan arrendamientos entre 14 quintales y 16 quintales de soja por hectárea, evidenciando una caída de 1,5 quintales respecto al ciclo pasado.
- 2) **Centro de Córdoba, con excepción de Colón:** los alquileres se están fijando en valores que rondan los 7,5 y 10 quintales de soja por hectárea. Prácticamente no han cambiado respecto al ciclo anterior.
- 3) **Norte y Sur de Córdoba (incluye Colón):** presentan los arrendamientos más bajos de la provincia y son los que más han caído. Varían entre los 4,5 quintales y los 7,5 quintales de soja por hectárea.

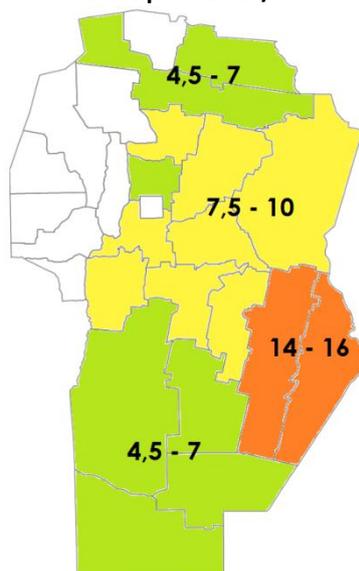
A nivel provincial, el arrendamiento promedio sería de 8 quintales de soja por hectárea, 1,5 quintales más bajo que el de la campaña 2014/15.

Otra forma de pactar los alquileres, que campaña tras campaña toma mayor relevancia, es través de un porcentaje sobre el rendimiento. De acuerdo al relevamiento, los porcentajes que se estarían manejando en toda la provincia oscilan entre un 20% y 30% del rendimiento.

¹ Pueden variar significativamente dentro de cada departamento y zona de acuerdo a las condiciones edafoclimáticas.



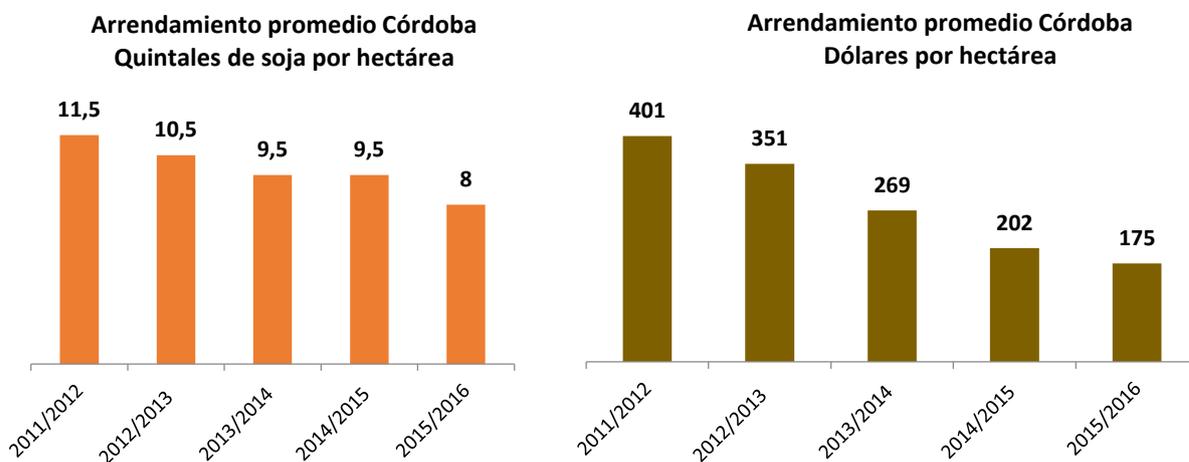
Arrendamiento promedio en la provincia de Córdoba para la campaña 2015/16*



*Estimación Julio 2015

Fuente: Departamento de Información Agroeconómica de la Bolsa de Cereales de Córdoba

Pero por otro lado, no sólo en quintales ha sido menor el arrendamiento agrícola, sino que también en términos monetarios, ya que el precio de la oleaginosa ha caído en las últimas campañas. Comparando los valores actuales contra los de la campaña 2011/12, el alquiler promedio cae un 56%, al pasar de U\$S 401/ha a U\$S 175/ha.

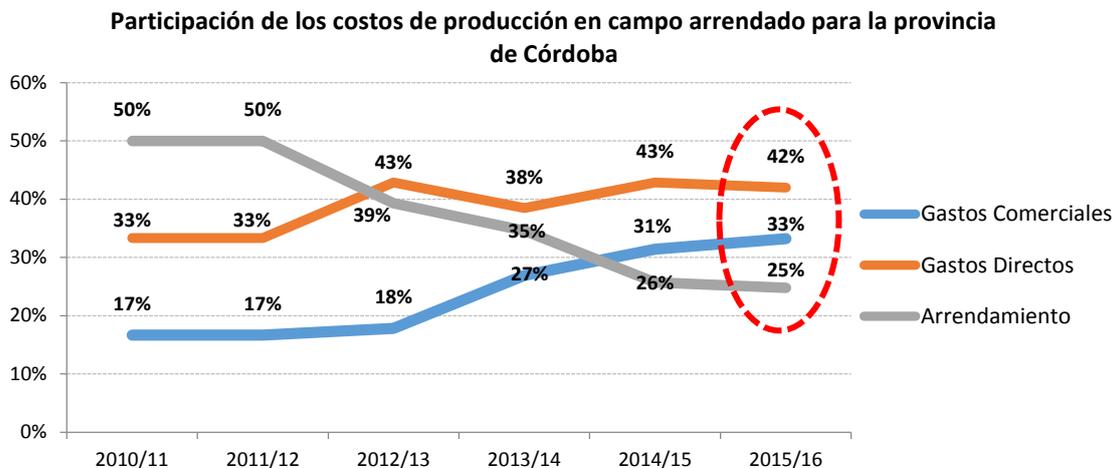


Fuente: Departamento de Información Agroeconómica de la Bolsa de Cereales de Córdoba

Analizando la participación de los costos de producción por rubros se observa un fuerte incremento de los gastos comerciales, una caída en el alquiler y un incremento en los gastos directos. Mientras que en el ciclo 2011/12 los gastos comerciales representaban el 17%, en esta campaña ascienden al 33% del total, siendo explicado este incremento por el flete. Los gastos directos, que 6 años atrás se ubicaban en



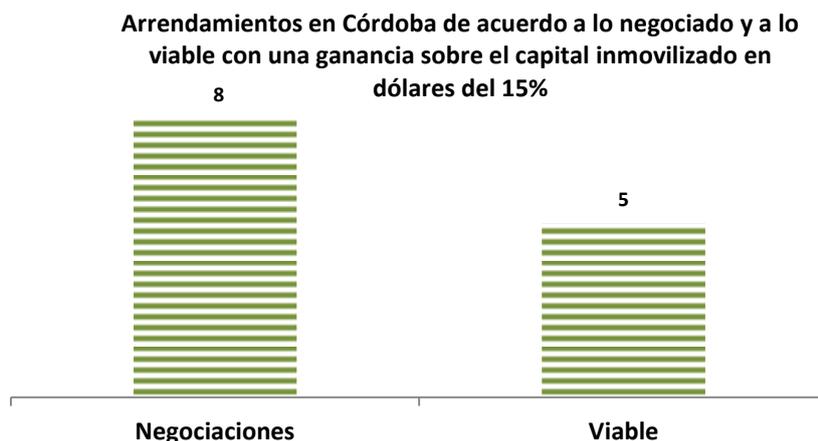
el 33%, hoy representan el 42% siendo los que poseen la mayor participación relativa. Contrariamente, la participación del alquiler ha pasado del 50% al 25% del total.



Fuente: Departamento de Información Agroeconómica de la Bolsa de Cereales de Córdoba

Por lo tanto, la variable que más se ha ajustado es el arrendamiento en detrimento de los gastos directos y comerciales. O visto desde otra perspectiva, la renta agrícola para el propietario de la tierra ha caído en los últimos años.

Sin embargo, podríamos preguntarnos si los valores negociados son compatibles con una determinada tasa de rentabilidad exigida por el productor. Si consideramos una ganancia antes de impuestos sobre el capital inmovilizado² en dólares del 15%, el arrendamiento máximo a pagar por un productor en Córdoba debería ser de 5 quintales de soja por hectárea, 3 quintales menos que lo que muestran las negociaciones relevadas.



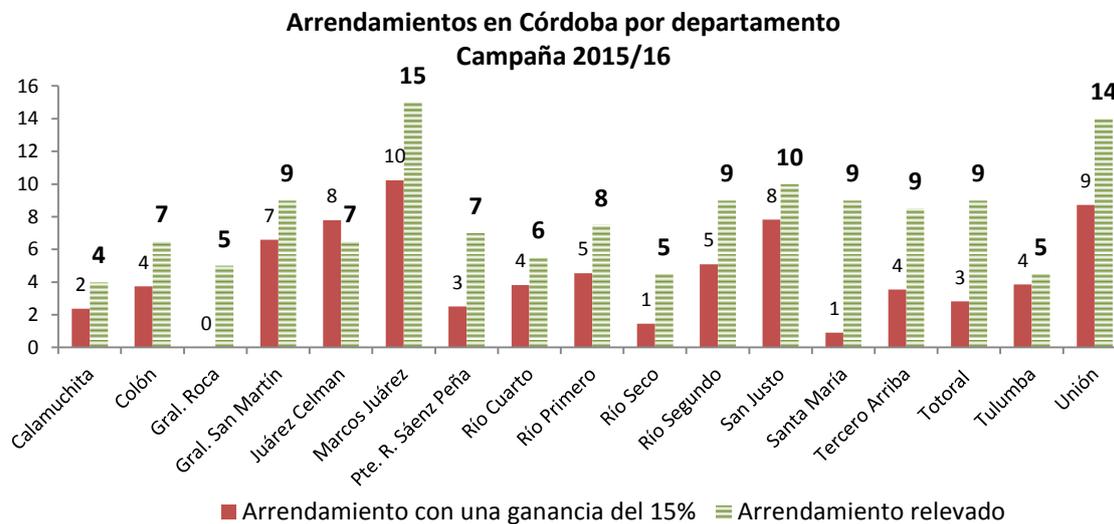
Fuente: Departamento de Información Agroeconómica de la Bolsa de Cereales de Córdoba

La tasa de ganancia puede parecer elevada, pero no debe olvidarse que es una actividad que conlleva un alto grado de riesgo. Asimismo, si disminuimos la ganancia, el arrendamiento no varía sustancialmente. Con una tasa de rentabilidad del 10%, el arrendamiento debería ser de 5,5 quintales por hectárea y con una tasa del 5% sería de 6 quintales, todavía por debajo de los valores que se están negociando.

² El capital inmovilizado incluye arrendamiento, insumos y labores



Llevando este análisis a nivel departamental, se puede ver que todos los niveles de arrendamiento se estarían negociando por encima del que permitiría una ganancia del 15% sobre el capital inmovilizado. Incluso en algunos departamentos, el arrendamiento tendría que ser nulo para que el productor obtuviera esta tasa de rentabilidad. El departamento Juárez Celman es la única excepción, donde el arrendamiento pactado sería más bajo, permitiendo una mayor rentabilidad.



Fuente: Departamento de Información Agroeconómica de la Bolsa de Cereales de Córdoba

Pasando en limpio estos datos, una de las primeras conclusiones es que el arrendamiento es la variable que más se ha ajustado en las últimas campañas, evidenciando también una gran caída en la renta agrícola. Sin embargo, se han convalidado precios elevados en insumos y gastos de comercialización que deberían seguir un proceso de recomodamiento similar al del arrendamiento, para que la actividad permita un margen razonable de ganancias para todas las partes intervinientes. Ello requerirá de permanentes negociaciones entre las partes, para que exista sustentabilidad en el largo plazo.

Compartir riesgos en una campaña complicada como la 2015/16, es clave. Principalmente, para que las tierras se sigan sembrando y porque el contexto en la campaña 2016/17 puede ser sustancialmente diferente y debemos estar preparados para ello.

Permitida la reproducción total o parcial citando la fuente

**Departamento de Información Agroeconómica
Bolsa de Cereales de Córdoba**

