Febrero 2025

Arrendamiento agrícola potencial: US$ 338 x ha vs. mercado: US$ 333 x ha. Brecha: +1%

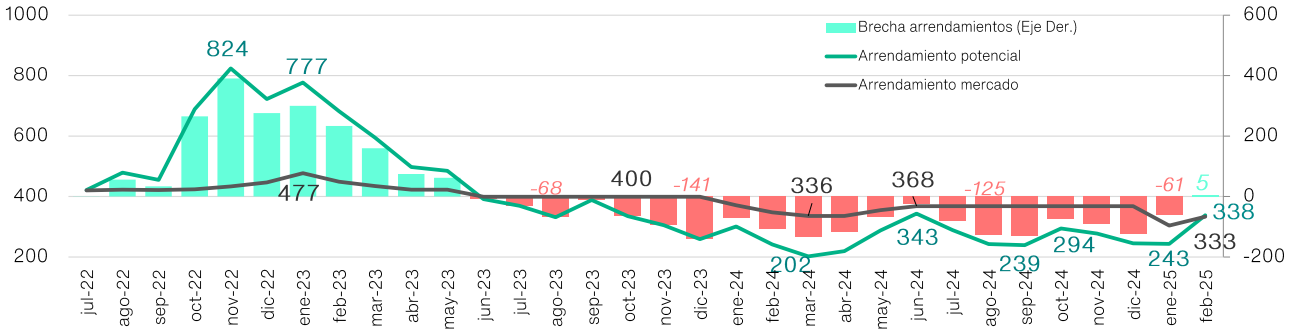
equilibra
CENTRO DE ANÁLISIS ECONÓMICO

El **arrendamiento potencial alcanzó en febrero de 2025** US$ 338 por hectárea (ha.) en promedio para 4 zonas productivas de la región Pampeana. Mientras que la media del arrendamiento de mercado alcanzó US$ 333 por hectárea (ha.), lo que refleja nuevamente una diferencia positiva entre la capacidad de pago del productor y el arrendamiento de mercado de US$ 5 por hectárea, después de más de un año y medio de brechas negativas (ver **Gráfico 1**). La brecha pasó de -20% en ene-25 a +1% en feb-25, tras la disminución de 21% de la alícuota de derechos de exportación de granos.

El indicador de **arrendamiento potencial** tiene el objetivo de estimar la capacidad de pago del productor por el arrendamiento de la tierra para la actividad agrícola y se calcula su brecha con el arrendamiento vigente en el mercado para los principales cultivos y zonas productivas del país: Oeste Prov. de Bs. As.; Sud-Este de Prov. Bs. As.; Sud-Oeste Prov. de Bs. As.; y Núcleo Maicero (Norte de Buenos Aires, Sur de Córdoba y Santa Fe). Para más detalle consultar metodología (*link*).

Gráfico 1. Arrendamiento Potencial, de Mercado y brecha (eje der.) promedio para 4 zonas productivas

US$ por héctarea



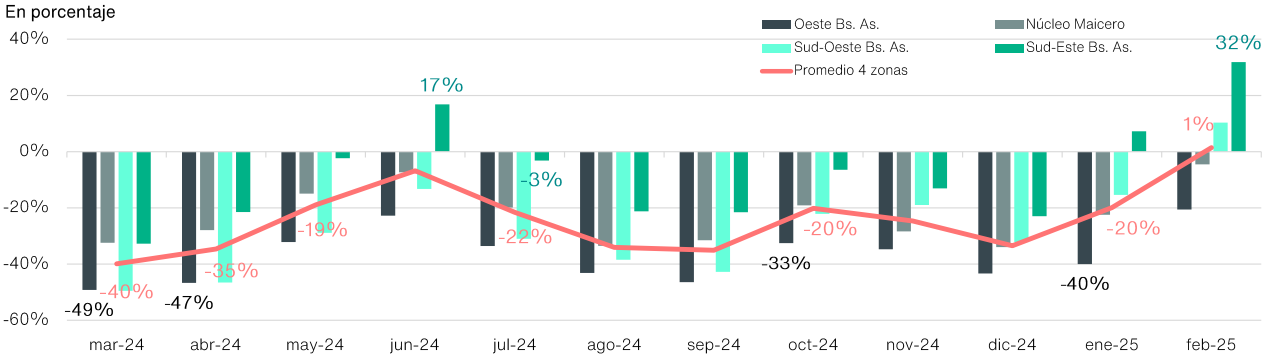
Fuente: Equilibra en base a Revista Márgenes Agropecuarios y estimaciones propias.

Desde ene-23, el arrendamiento potencial o capacidad de pago de los productores -medido en US$ por ha.- venía desciende sostenidamente, cayendo a mediados de 2023 por debajo de los arrendamientos de mercado con brechas negativas variables entre -6 y -140 US$ por ha. (Ver **Gráfico 1**). Pero en feb-25 se recuperaron fuertemente los arrendamientos potenciales en 39%, por una mejora en el precio al productor de los principales granos luego de la rebaja de retenciones, mientras que el arrendamiento de mercado aumentó 10%, por el alza en los precios al productor destacando la soja. Por ello, la diferencia entre el arrendamiento potencial y de mercado fue positiva 5 US$ por ha. (+1%) tras 20 meses.

En el **Gráfico 2** puede observarse la evolución de la brecha porcentual entre el arrendamiento potencial y el de mercado para cada una de las 4 zonas productivas mencionadas (barras) y en promedio (línea)

en los últimos 12 meses. Los meses de mayor brecha negativa fueron mar, abr, sep y dic-24. En cambio; en jun-24 se registró la menor diferencia hasta este mes (feb-25), en que la brecha se tornó positiva en 1% (ver línea roja del **Gráfico 2**). Observando las brechas por zona, las que aún arrojan diferenciales negativos son Oeste de Buenos Aires y Núcleo maicero, mientras que en el Sudoeste y Sudeste de Buenos Aires los diferenciales se tornaron positivos, siendo en esta última de +32%.

Gráfico 2. Brecha entre arrendamiento potencial y de mercado por zona productiva y promedio



Fuente: Equilibra en base a Revista Márgenes Agropecuarios y estimaciones propias.

Los arrendamientos se negocian siempre al inicio de la campaña (entre enero y junio), con escasa información sobre l rendimientos, precios y rentabilidades que podrán alcanzar los productores con sus planteos productivos. En campañas en las que se dan adversidades climáticas, sanitarias y/o de bajos precios internacionales, los valores de los alquileres suelen quedar sobredimensionados. La campaña 2024/25 que inició en jun-24 no es la excepción, considerando que, si bien se están recuperando las reservas hídricas en el suelo, aún hay pronósticos de temperaturas elevadas extremas para feb-25 y no se vislumbran expectativas de suba de precios internacionales de los granos. Sin embargo, la reducción de alícuotas de derechos de exportación (-21%) sobre los principales cultivos, trae alivio a los productores, mostrando una recuperación (+39%) en el arrendamiento potencial promedio. Dicha medida también trajo ajustes sobre los alquileres de mercado, que treparon 10% (menos que los potenciales).

Impacto sobre arrendamientos de cambios en precios de granos a cosecha

En US$/ha y %	Base		Base + 5%		Base - 5%	
PERÍODO	Arrend. mercado	Arrend. potencial	Arrend. mercado	Arrend. potencial	Arrend. mercado	Arrend. potencial
ene-25	304	243	319	285	289	201
feb-25	333	338	350	387	317	290
PERÍODO	Brecha (US$/ha)	Brecha (%)	Brecha (US$/ha)	Brecha (%)	Brecha (US$/ha)	Brecha (%)
ene-25	-61	-20%	-34	-11%	-87	-30%
feb-25	5	1%	37	10%	-27	-9%

Fuente: Equilibra en base a la Revista Márquenes Agropecuarios y relevamientos propios.

Por último, calculamos un intervalo de confianza considerando costos de insumos, labores y de cosecha con variaciones de +/- 5% en los precios de los granos a cosecha. En feb-25, un incremento del 5% en los precios a cosecha generaría una brecha positiva del +10% (37 US$/ha) y una disminución en los precios, llevaría la brecha a -9% (-27 US$/ha).

DOCUMENTO ELABORADO POR EL ÁREA
DE ANÁLISIS MACROECONÓMICO

RESPONSABLES DEL INFORME

Gabriel Delgado, Lorenzo Sigaut Gravina y Soledad Puechagut

EQUIPO DE TRABAJO

Martín Rapetti
DIRECTOR EJECUTIVO

Lorenzo Sigaut Gravina
DIRECTOR DE ANÁLISIS
MACROECONÓMICO

Lorena Giorgio
ECONOMISTA JEFE

Soledad Puechagut
ECONOMISTA SENIOR

Gonzalo Carrera
ECONOMISTA

Matías Finck
ECONOMISTA

Laura Vernelli
ECONOMISTA

Sofía Mora Paolini
ANALISTA

MIEMBROS FUNDADORES

Martín Rapetti - Diego Bossio - Lorena Giorgio
Gabriel Delgado - Lorenzo Sigaut Gravina

equilibra
CENTRO DE ANÁLISIS ECONÓMICO