

Novedades en valores rurales

Ing. Agr. Gonzalo Freiria Carballo
MGAP / DIEA

El valor de la tierra y el de su arrendamiento, así como el de algunos productos agropecuarios, muestran un comportamiento diferente según se expresen en ‘dólares americanos corrientes’ o en su ‘valor real’. Esta nota actualiza la información sobre los valores reales de los activos rurales, con énfasis en el corto plazo reciente.

El seguimiento de algunas variables relevantes del sector agropecuario otorga elementos de juicio para sus agentes, siendo oportuno su valoración en dólares americanos corrientes¹ - en el entendido que se trata de una ‘moneda fuerte’ - así como en el valor real que alcanza un activo determinado -en función cómo evolucionan los precios en nuestro país-. Para esto último se utilizó el Índice de Precios del Capítulo Ganadería y Agricultura, correspondiente a los Productos Nacionales (IPPN) del Instituto Nacional de Estadística (INE).

El valor de la tierra en dólares y en pesos

Para realizar este análisis se recurre a la serie disponible de los valores registrados en operaciones de compra-venta y contratos de arrendamiento entre el año 2000 y el 2015, existentes en la Dirección General de Registros.

Durante dicho lapso se verificaron 34.994 operaciones de compraventa por un total de 7:840.277 hectáreas, y se celebraron 32.926 contratos de arrendamiento sobre 11:768.000 hectáreas, correspondientes a todos los predios rurales del Uruguay.

Observando los valores en dólares corrientes, tanto en compra-venta como en arrendamiento, se observa que ocurrieron aumentos del orden de 8 y 4,43 veces respectivamente, respecto los registrados en el año 2000 (Cuadro 1); significando una reducción de lo observado en 2014 (los aumentos habían sido de 8,8 y 6,2 entre 2000 y 2014).

Sin perjuicio de ello, al expresar estos valores en moneda nacional ajustada por el Índice de Precios de Ganadería y Agricultura (correspondiente al Índice de Precios de Productos Nacionales - IPPN) se verifica un comportamiento

Cuadro 1. Valores y Arrendamientos (US\$ por hectárea) de tierras, según las operaciones realizadas desde el 2000.

Año	Valor (US\$/ha)	Arrendamiento (US\$/ha/año)
TOTAL	1.492	104
2000	448	28
2001	413	26
2002	385	24
2003	420	29
2004	664	37
2005	725	38
2006	1.132	47
2007	1.432	60
2008	1.844	124
2009	2.329	101
2010	2.633	128
2011	3.196	152
2012	3.473	161
2013	3.519	167
2014	3.934	174
2015	3.584	124

Fuente: elaborado por DIEA en base a la Dirección General de Registros.

alcista de menor magnitud.

Al respecto el Cuadro 2 indica que el valor de la tierra (en pesos de Junio 2016) creció casi el 137% entre el año 2000 y el 2015; mientras que el de los arrendamientos lo hizo un 31%.

Respecto a los valores de los productos agropecuarios, tomando como base el año 2000, puede señalarse que -excepto la madera- los años con mejor comportamiento relativo correspondieron al lapso 2006 - 2008.

Comparación de los valores de los productos agropecuarios respecto de los de la tierra

La serie disponible permite observar

1. La expresión ‘precios corrientes’, en economía, define los precios de los bienes y servicios según su valor nominal y en el momento en que son considerados. Se oponen a precios constantes, es decir, aquellos que pertenecientes a periodos distintos, son corregidos el uno con respecto al otro mediante un factor, normalmente la inflación.

Cuadro 2. Evolución del valor de la tierra y de productos pecuarios, agrícolas y forestales, en moneda constante (expresados en \$ de Junio de 2016)

Año	Tierra (valor y arrendamiento)		Carne(1) (1000 kg)	Ternero(2) (1000 kg)	Lana vellón(3) (100 kg)	Leche(4) (1000 litros)	Soja (1000 kg)	Trigo (1000 kg)	Arroz (1000 kg)	Madera(5) (1000 kg)
	Valor/há	Arrendamiento /10 há								
2000	42.202	26.376	77.245	77.990	11.492	13.960	15.449	10.739	9.985	5.673
2001	39.115	24.624	64.402	75.767	17.426	14.320	12.786	11.554	10.039	5.280
2002	39.411	24.568	57.325	69.249	24.363	10.334	16.276	7.473	11.875	5.197
2003	37.822	26.115	65.738	68.927	20.802	11.872	17.650	13.328	16.299	3.870
2004	53.457	29.788	70.042	72.491	18.517	11.544	16.182	11.754	12.881	3.467
2005	59.019	30.934	73.265	78.649	11.641	14.224	16.363	11.234	11.478	3.911
2006	89.454	37.141	77.443	80.801	14.224	13.721	16.358	12.644	12.249	3.951
2007	87.479	36.653	68.420	78.588	13.134	15.635	17.594	15.761	10.996	3.620
2008	82.648	55.577	62.748	61.124	7.306	15.687	20.707	14.567	14.701	2.785
2009	96.575	41.881	46.442	46.701	8.915	9.123	16.421	9.123	9.993	2.674
2010	81.815	39.774	46.299	54.294	10.627	9.943	11.808	6.743	7.768	2.075
2011	78.688	37.424	49.734	61.157	8.863	10.095	11.941	6.918	6.131	1.934
2012	87.213	40.430	49.219	63.198	7.709	9.542	13.736	6.604	6.504	2.176
2013	85.359	40.509	46.815	57.938	7.738	10.188	12.104	7.544	6.452	2.034
2014	99.301	43.921	45.940	53.765	7.951	10.854	11.586	6.285	6.714	2.164
2015	100.007	34.601	49.390	58.319	10.436	8.300	9.348	5.274	6.083	2.368

Fuente: MGAP-DIEA, en base a información de la D.G.Registros, Anuario Estadístico Agropecuario e IPPN (INE)

(1) Novillo gordo especial (exportación). (2) De reposición 140 - 200 kg. (3) Base I/II S/S. (4) Precio 2000 a 2007 promedio ponderado según remisión consumo/industria.(5) En bruto de Eucalipto.

la evolución ocurrida de los productos agropecuarios seleccionados en moneda constante, respecto del valor de las tierras y de su arrendamiento, como se aprecia en el Gráfico 1.

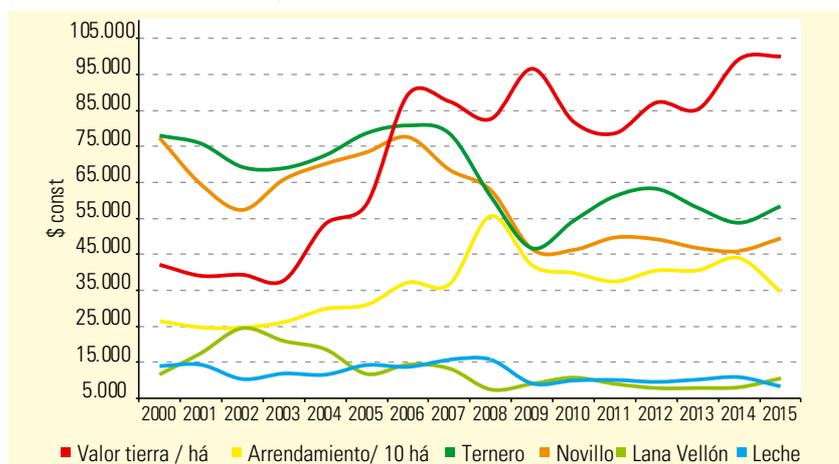
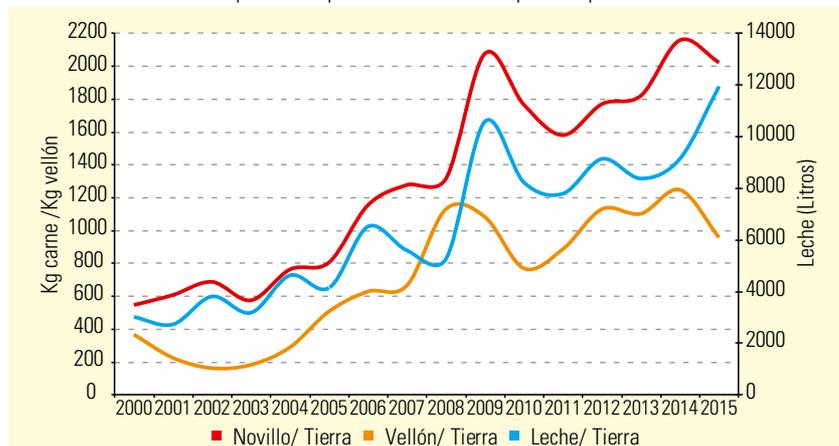
Mientras se advierte una progresiva divergencia entre el valor de compra-venta y el de arrendamiento durante el período; puede señalarse conductas similares en los precios del ganado, volátiles para la lana y relativamente estables para la leche.

Análogamente, con estos valores también pueden compararse la relación entre los diversos productos agropecuarios y el valor de la tierra. En el Gráfico 2 se observa lo correspondiente para la producción animal.

Es ilustrativo el aumento operado en productos pecuarios para comprar una hectárea de tierra. Esta tendencia iniciada en el 2003, se ve robustecida a lo largo del período, aunque con una finalización incierta según se trate de carne, leche o lana.

Complementariamente, el Cuadro 3 indica el volumen anual de productos ganaderos requerido para comprar una hectárea promedio, y algunos indicadores representativos para el lapso.

De la misma manera, el Cuadro 4 ilustra la cantidad de kilos de granos y de

Gráfico.1 Evolución del Valor y Arrendamiento de la tierra y de productos pecuarios seleccionados (en \$ constantes de Junio 2016)**Gráfico 2.** Cantidades de productos pecuarios necesarias para adquirir una hectárea de tierra

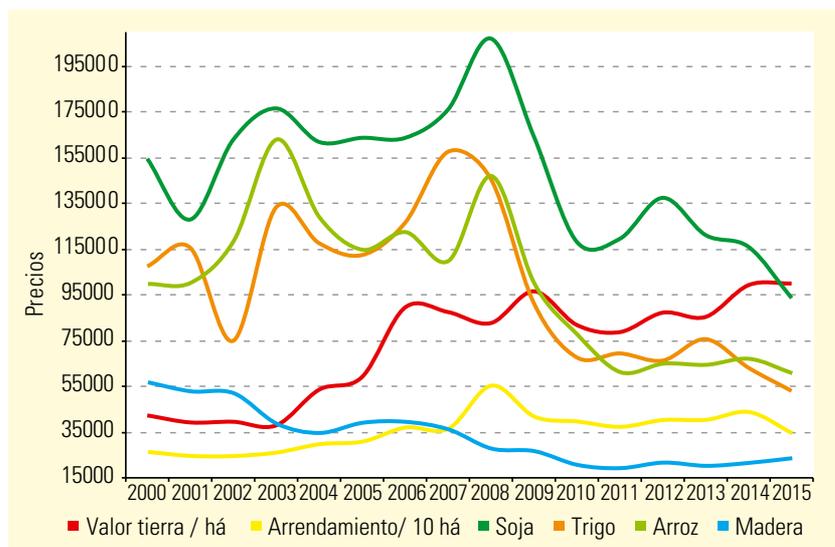
Cuadro 3. Evolución de la cantidad de producto animal (kgs. o lts.) necesaria para adquirir una hectárea de tierra, y relación entre fin e inicio del período (1)

Año	Carne / Tierra	Vellón / Tierra	Leche / Tierra
2000	546	367	3.023
2001	607	224	2.732
2002	688	162	3.814
2003	575	182	3.186
2004	763	289	4.631
2005	806	507	4.149
2006	1.155	629	6.520
2007	1.279	666	5.595
2008	1.317	1.131	5.269
2009	2.079	1.083	10.586
2010	1.767	770	8.228
2011	1.582	888	7.795
2012	1.772	1.131	9.139
2013	1.823	1.103	8.379
2014	2.162	1.249	9.149
2015	2.025	958	12.049
Relación (1)	3,7	2,6	4,0
Promedio	1.309	709	6.515
Máx.	2.162	1.249	12.049
Mín.	546	162	2.732
Máx. / Mín.	4,0	7,7	4,4
Mediana	1.298	718	6.057

Fuente: MGAP-DIEA en base a la DGRegistros y Anuario Estadístico Agropecuario

(1) Surge de relacionar las cantidades necesarias de producto en 2015 vs. año 2000, a pesos de Junio 2016.

Gráfico 3. Evolución del valor de la tierra y de productos agrícolas y forestales (en \$ constantes de junio de 2016)



Cuadro 4. Evolución de la cantidad de producto vegetal (kgs.) necesaria para adquirir una hectárea de tierra y relación entre fin e inicio del período (1)

Año	Arroz / Tierra	Soja / Tierra	Trigo / Tierra	Madera / Tierra
2000	4.226	2.732	3.930	7.439
2001	3.896	3.059	3.385	7.408
2002	3.319	2.421	5.274	7.584
2003	2.320	2.143	2.838	9.773
2004	4.150	3.303	4.548	15.420
2005	5.142	3.607	5.254	15.092
2006	7.303	5.469	7.075	22.643
2007	7.956	4.972	5.550	24.165
2008	5.622	3.991	5.674	29.676
2009	9.664	5.881	10.586	36.115
2010	10.532	6.929	12.134	39.434
2011	12.835	6.590	11.374	40.682
2012	13.409	6.349	13.205	40.080
2013	13.229	7.052	11.315	41.959
2014	14.789	8.571	15.799	45.883
2015	16.440	10.699	18.963	42.236
Relación (1)	3,9	3,9	4,8	5,7
Promedio	8.427	5.236	8.556	26.599
Máx.	16.440	10.699	18.963	45.883
Mín.	2.320	2.143	2.838	7.408
Máx. / Mín.	7,1	5,0	6,7	6,2
Mediana	7.629	5.220	6.374	26.920

Fuente: MGAP-DIEA en base a la DGRregistros y Anuario Estadístico Agropecuario

(1) Surge de relacionar las cantidades necesarias de producto en 2015 vs. año 2000, a pesos de Junio 2016.

madera, requeridos para comprar una hectárea de tierra.

El Gráfico 3 permite visualizar los valores de la tierra y los productos vegetales seleccionados (granos y madera), mientras que el Gráfico 4 lo hace respecto de la cantidad necesaria de cada uno para comprar una hectárea más de campo.

Comparativo del valor de arrendamiento respecto del precio de compra de la tierra

La información disponible también permite una aproximación al rendimiento de la inversión en tierras, durante el período bajo observación (Cuadro 5).

En consecuencia, el Gráfico 5 visualiza lo indicado en el cuadro anterior, en el que sin perjuicio del incremento verificado en términos absolutos en el valor y en el arrendamiento; surge de la relación entre ambos, un abaratamiento relativo del arrendamiento respecto al valor de las tierras, para este lapso. El cociente entre el año 2015 respecto al año 2000 arroja una relación de 0,55; disminuyendo del 0,7 observado para el año 2014.

Cuadro 5. Evolución del valor de la tierra y del arrendamiento, en dólares corrientes y en pesos de junio 2016, por hectárea.

Año	Valor				Arrendamiento				Arrendamiento / Valor
	U\$S	%	\$	%	U\$S	%	\$	%	
2000	448	100%	42.202	100%	28	100%	2.638	100%	6,25%
2001	413	92%	39.115	93%	26	93%	2.462	93%	6,30%
2002	385	86%	39.411	93%	24	86%	2.457	93%	6,23%
2003	420	94%	37.822	90%	29	104%	2.612	99%	6,90%
2004	664	148%	53.457	127%	37	132%	2.979	113%	5,57%
2005	725	162%	59.019	140%	38	136%	3.093	117%	5,24%
2006	1.132	253%	89.454	212%	47	168%	3.714	141%	4,15%
2007	1.432	320%	87.479	207%	60	214%	3.665	139%	4,19%
2008	1.844	412%	82.648	196%	124	443%	5.558	211%	6,72%
2009	2.329	520%	96.575	229%	101	361%	4.188	159%	4,34%
2010	2.633	588%	81.815	194%	128	457%	3.977	151%	4,86%
2011	3.196	713%	78.688	186%	152	543%	3.742	142%	4,76%
2012	3.473	775%	87.213	207%	161	575%	4.043	153%	4,64%
2013	3.519	785%	85.359	202%	167	596%	4.051	154%	4,75%
2014	3.934	878%	99.301	235%	174	621%	4.392	167%	4,42%
2015	3.584	800%	100.007	237%	124	443%	3.460	131%	3,46%

Fuente: MGAP-DIEA, en base a información de la D.G.Registros, Anuario Estadístico Agropecuario e IPPN (INE)

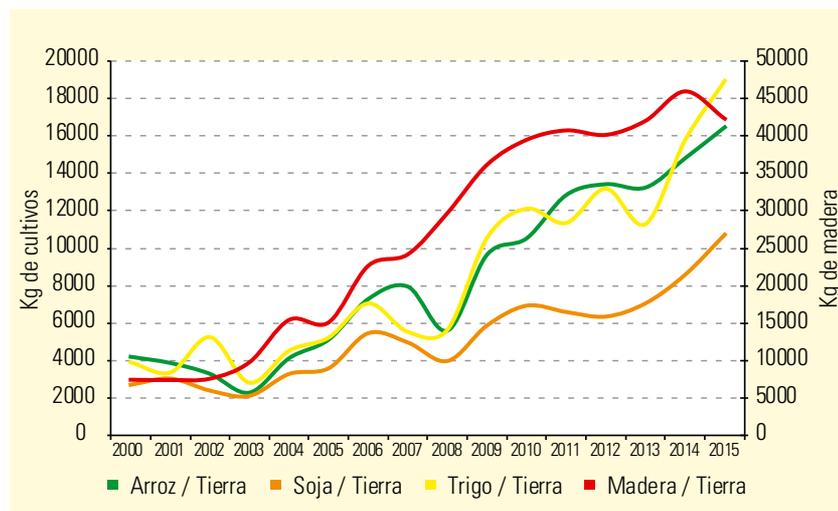
Cuadro 6. Evolución del valor del arrendamiento, en producto por hectárea, según el destino productivo.

Destinos --> Kgs producto	Agricultura de Secano		Arrocera	Ganadería		Lechera	Forestación
	Soja	Trigo	Arroz	Carne	Lana	Leche	Madera
2007	476	531	589	30	16	254	1.434
2008	543	772	442	30	26	394	1.963
2009	604	1.086	515	37	19	464	1.489
2010	682	1.194	520	35	15	406	1.408
2011	654	1.128	518	31	17	339	1.566
2012	678	1.411	506	37	24	413	1.316
2013	695	1.116	534	39	24	429	1.693
2014	721	1.329	602	44	25	456	1.831
2015	687	1.217	592	44	21	518	1.756
Promedio	638	1.087	535	36	21	408	1.606
Máx.	721	1.411	602	44	26	518	1.963
Mín.	476	531	442	30	15	254	1.316
Mediana	678	1.128	520	37	21	413	1.566

Fuente: MGAP-DIEA, en base a información de la D.G.Registros, Anuario Estadístico Agropecuario e IPPN (INE)



Gráfico 4. Cantidades de productos agrícolas y forestales necesarias, para adquirir 1 hectárea de tierra



El arrendamiento en término de kilos de producto

Los cambios verificados en el agronegocio en los últimos años ha revalorizado la importancia del arrendamiento de tierras en volumen de producto, respecto la producción de diferentes rubros agropecuarios.

El Cuadro 6 señala los volúmenes de producto necesarios para la cobertura del arrendamiento anual, según los valores ya indicados en Cuadro 2.

La actualización al año 2015 señala que todos en los rubros –excepto la producción lechera– la incidencia del arrendamiento en volumen anual de producto por hectárea, presenta tendencia decreciente. ■

Gráfico 5. Evolución del cociente entre el Arrendamiento y el Valor de las Tierras de Uso Agropecuario (en %)

