

Evolución de los valores rurales entre el 2000 y el 2014

Ing. Agr. Gonzalo Freiria Carballo
MGAP / DIEA

Esta contribución actualiza la información de los valores reales de los activos rurales. El precio de la tierra – tanto en su valor como en su renta - y el de algunos de los productos agropecuarios que sobre ella se desarrollan, muestran una realidad según se los cotice en “dólares americanos corrientes” o en “valor real” – como pesos ajustados por el Índice de Precios Productos Nacionales (IPPN)/Capítulo Ganadería y Agricultura, según el Instituto Nacional de Estadística (INE). A continuación se revista en este artículo su evolución a partir del año 2000, observando los principales elementos de destaque.

Desde varias décadas se ha hecho costumbre que al referirse a varios de los precios que operan en la economía –y en el agro en particular- hacerlo en dólares americanos corrientes¹; en el entendido que se trata de una “mone-da fuerte”.

Sin embargo, desde hace algunos años ya, esta creencia se ha visto re-

lativizada a la luz de los significativos cambios registrados en el verdadero valor de la divisa estadounidense así como en la evolución seguida dentro de nuestro país en pesos uruguayos por los diversos Activos rurales.

Tanto la tierra como varios de los productos que sobre ella se generan no muestran el mismo comportamiento según los consideremos en una moneda u otra. Efectivamente, para hacer comparables los valores en pesos a lo largo de la serie de años que se analizará (del 2000 al 2013) se los ajustó por el índice de precios más representativo, referido a la evolución de los precios observada para la Ganadería y Agricultura dentro del Índice de Precios de Productos Nacionales, que elabora el Instituto Nacional de Estadística.

De esta manera, puede compararse

el precio en dólares americanos de los Activos a revisar para cualquiera de estos quince años, contra el precio en un valor ajustado según la evolución de los precios donde se produce, esto es, en el Uruguay.

La tierra: en Dólares y en Pesos

La referencia para este análisis es la secuencia disponible desde el año 2000 hasta el presente, de los valores registrados en operaciones de compra-venta y contratos de arrendamiento. Durante los catorce años considerados se realizaron 32.492 operaciones de compraventa por un total de 7:485.653 hectáreas y se celebraron 27.862 contratos de arrendamiento por 10:027.000 hectáreas.

Observando los valores en dólares corrientes, (promedio anual nacional) tanto

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	1.385	96
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

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

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 (\$ de Junio de 2014)

Año	Tierra (por Há)		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	Arrendamiento								
2000	37.759	2.360	69.113	69.780	10.283	12.490	13.823	9.608	8.934	5.076
2001	34.997	2.203	57.623	67.791	15.592	12.812	11.440	10.338	8.982	4.724
2002	35.262	2.198	51.291	61.959	21.799	9.246	14.563	6.686	10.625	4.650
2003	33.841	2.337	58.818	61.672	18.612	10.622	15.792	11.925	14.584	3.463
2004	47.830	2.665	62.669	64.860	16.568	10.328	14.479	10.517	11.525	3.102
2005	52.806	2.768	65.553	70.370	10.416	12.726	14.640	10.051	10.270	3.499
2006	80.037	3.323	69.290	72.295	12.727	12.276	14.636	11.313	10.959	3.535
2007	78.271	3.279	61.217	70.316	11.752	13.989	15.742	14.102	9.838	3.239
2008	73.948	4.973	56.143	54.689	6.537	14.036	18.527	13.033	13.153	2.492
2009	86.409	3.747	41.553	41.785	7.977	8.162	14.692	8.162	8.941	2.393
2010	73.203	3.559	41.425	48.578	9.508	8.897	10.565	6.033	6.951	1.856
2011	70.405	3.348	44.499	54.719	7.930	9.032	10.684	6.190	5.485	1.731
2012	78.033	3.685	44.038	56.545	6.898	8.538	12.290	5.909	5.819	1.947
2013	76.374	3.624	41.887	51.839	6.923	9.115	10.830	6.750	5.773	1.820

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 150 kg. (3) Base /II S/S. (4) Precio 2000 a 2007 promedio ponderado según remisión consumo/industria.(5) En bruto de Eucalipto.

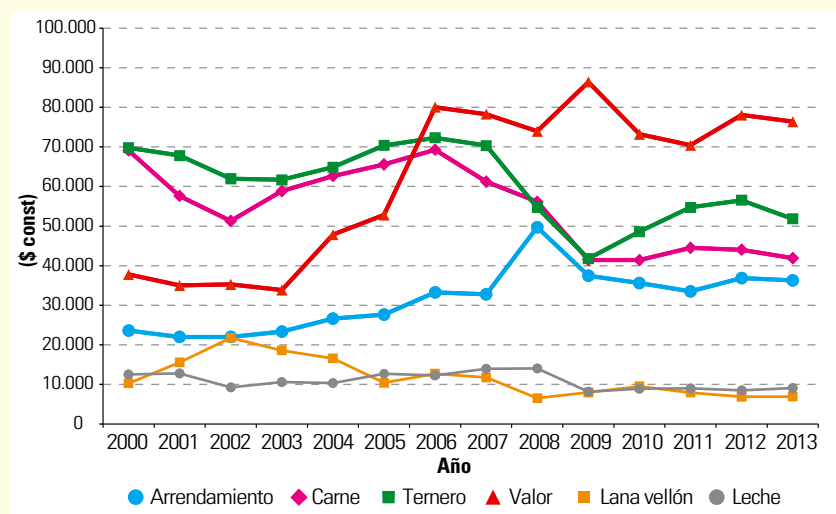
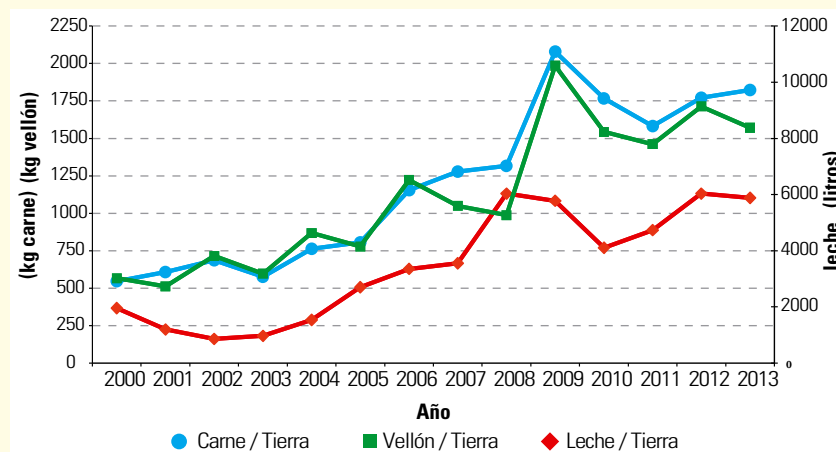
en compra-venta como en arrendamiento, registran incrementos significativos del orden de ocho y seis veces, respectivamente, con respecto lo observado al año 2000 (Cuadro 1).

Sin embargo, cuando estos mismos valores los observamos expresados en moneda nacional ajustada por el Capítulo de Ganadería y Agricultura del Índice de Precios de Productos Nacionales; la evolución – si bien sigue siendo al alza – está alejada de lo observado cuando se la mide en dólares corrientes.

Al respecto, el Cuadro 2 permite apreciar que, en valores constantes, el precio medio de la tierra se duplica entre el año 2000 y el 2013; y que el de los arrendamientos aumenta un 54% en el mismo período. Simultáneamente, el comportamiento mostrado por los productos es variado, con cierta mejora en algunos entre el año 2004 y 2008.

Los productos agropecuarios versus la tierra

Asimismo resulta ilustrativo observar estos valores en el Gráfico 1. Para el período se evidencia cómo han evolucionado en moneda constante los productos agropecuarios seleccionados, además del valor de las tierras y de su arrendamiento.

Gráfico 1. Evolución del Valor y Arrendamiento de la tierra y de productos pecuarios seleccionados, (en \$ constantes de Junio 2014)**Gráfico 2.** Cantidades de productos pecuarios necesarias para adquirir 1 hectárea de tierra

Cuadro 3. Evolución de la cantidad de producto animal 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
Relación (1)	3,3	3,0	2,8

Fuente: MGAP-DIEA en base a la D.G. Registros y Anuario Estadístico Agropecuario

Cuadro 4. Evolución de la cantidad de producto vegetal necesaria para adquirir. 1 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
Relación (1)	3,1	2,6	2,9	5,6

Fuente: MGAP-DIEA en base a la D.G. Registros y Anuario Estadístico Agropecuario

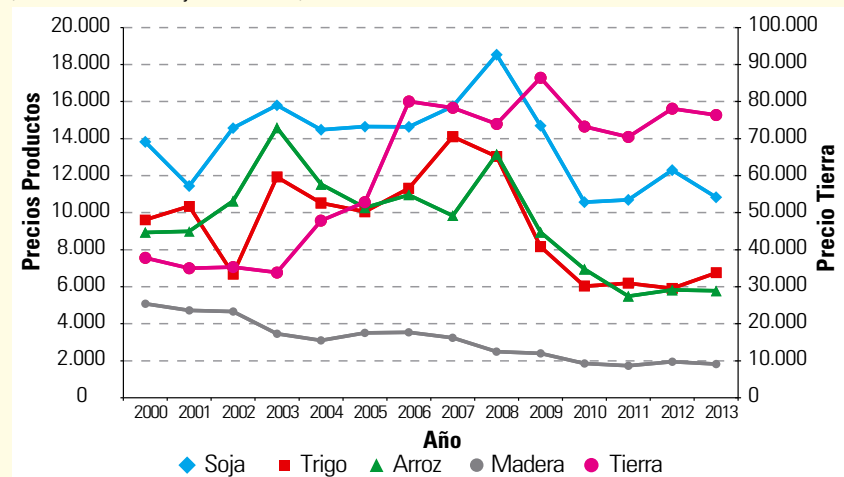
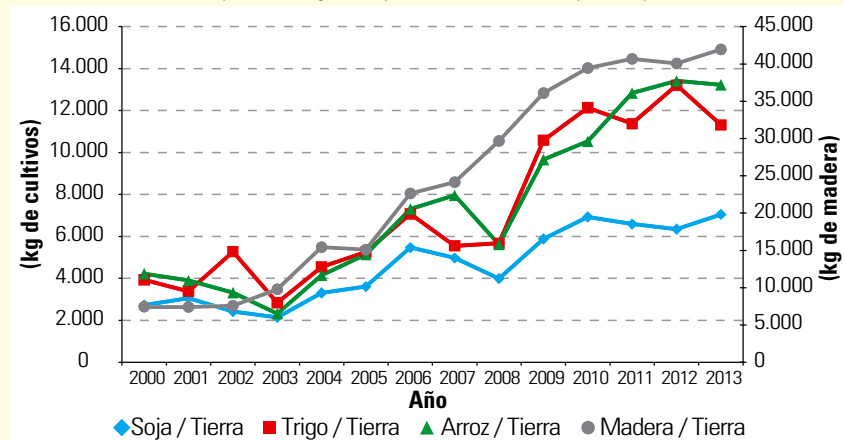
(1) Surge de relacionar las cantidades necesarias de producto por año, a pesos de Junio 2014.

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.

El encarecimiento en términos reales se ve reflejado en la mayor cantidad de carne, lana o leche necesaria para comprar una hectárea. Esto mismo se observa en el Cuadro 3, donde se aprecia que en general se triplica el volumen – kilogramos o litros, según corresponda - de producto requerido por hectárea a adquirir.

De la misma manera, el Cuadro 4 ilustra la cantidad de kilos de diversos productos vegetales para adquirir una hectárea de tierra. El cambio en la "relación" resulta bastante similar a la apreciada en el cuadro anterior (aproximadamente tres veces más de producto por el valor de una hectárea), excepto en el caso de la madera, en que es bastante mayor.

En los Gráficos 3 y 4 se visualizan estos valores de la tierra y el de los productos vegetales seleccionados (granos y madera), y la cantidad necesaria de cada uno para comprar una hectárea más de campo, respectivamente.

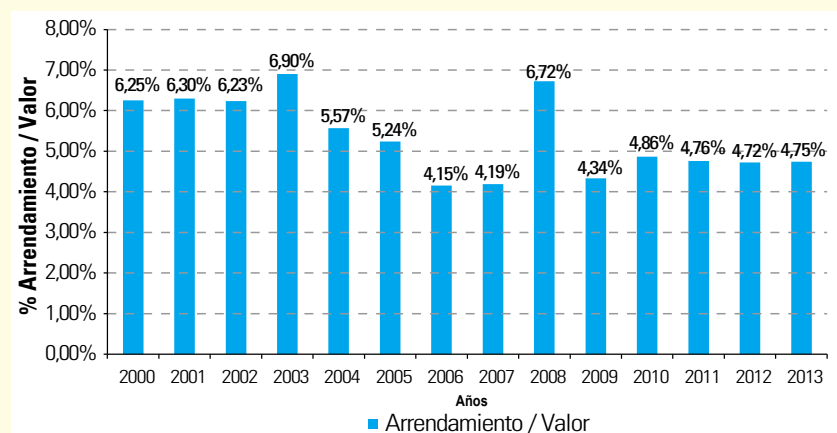
Gráfico 3 Evolución del valor de la tierra y de productos agrícolas y forestales (en \$ constantes de junio de 2014)**Gráfico 4.** Cantidades de productos agrícolas y forestales necesarias, para adquirir 1 hectárea de tierra

Cuadro 5. Evolución del valor de la tierra y del arrendamiento, en dólares corrientes y en pesos de junio 2014, por hectárea.

Año	Valor por há.				Arren. por há. por año				Arren./ Valor
	US\$	%	\$ ¹	%	US\$	%	\$ ¹	%	
2000	448	100%	37.759	100%	28	100%	2.360	100%	6,25%
2001	413	92%	34.997	93%	26	93%	2.203	93%	6,30%
2002	385	86%	35.262	93%	24	86%	2.198	93%	6,23%
2003	420	94%	33.841	90%	29	104%	2.337	99%	6,90%
2004	664	148%	47.830	127%	37	132%	2.665	113%	5,57%
2005	725	162%	52.806	140%	38	136%	2.768	117%	5,24%
2006	1.132	253%	80.037	212%	47	168%	3.323	141%	4,15%
2007	1.432	320%	78.271	207%	60	214%	3.279	139%	4,19%
2008	1.844	412%	73.948	196%	124	443%	4.973	211%	6,72%
2009	2.329	520%	86.409	229%	101	361%	3.747	159%	4,34%
2010	2.633	588%	73.203	194%	128	457%	3.559	151%	4,86%
2011	3.196	713%	70.405	186%	152	543%	3.348	142%	4,76%
2012	3.473	775%	78.033	207%	164	586%	3.685	156%	4,72%
2013	3.519	785%	76.374	202%	167	596%	3.624	154%	4,75%

¹/ Valores constantes de Junio 2014.

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

Gráfico 5. Evolución del valor de la tierra y del arrendamiento. Cociente del Arrendamiento y el Valor de las Tierras de Uso Agropecuario (en %)

Una aproximación al rendimiento de la inversión en tierras

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

En consecuencia, mediante el Gráfico 5 puede visualizarse lo indicado por el cuadro anterior, sugiriendo un abaratamiento relativo del arrendamiento respecto al valor de las tierras durante el período.

El arrendamiento en kilos de productos

Atendiendo la importancia que guarda la figura del arrendamiento de tierras respecto la producción de diferentes rubros agropecuarios, en el Cuadro 6 se señalan los volúmenes de producto necesarios para la cobertura del arrendamiento anual, según los valores ya indicados en Cuadro 2.

Excepto para el cultivo del arroz, donde los volúmenes requeridos para el pago del arrendamiento no indican desvíos relevantes durante el lapso; para el resto de los rubros, la incidencia del arrendamiento en la cantidad de kilos por hectárea presenta tendencias incrementales. ■

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

Destinos >	Agricultura secano		Arrocera	Ganadería		Lechera	Forestación
Kgs producto >	Soja	Trigo	Arroz	Carne	Lana	Leche	Madera
Año							
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

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