

Actualización en los valores rurales

Ing. Agr. Gonzalo Freiría Carballo
MGAP / DIEA

El comportamiento de los valores rurales, desde la última nota al respecto (año 2016) presenta tendencias de interés, que se resumen aquí.

Entre ellas, el valor de la tierra, el de su arrendamiento en el ejercicio y el de algunos productos agropecuarios, muestran un comportamiento u otro según se los exprese en dólares americanos corrientes o en su valor real¹; considerando las variaciones registradas periódicamente.

Estas observaciones se basan en la serie disponible de registros de compra-venta y arrendamiento de tierras (en base a la información de la Dirección General de Registros) así como en la de precios de insumos, productos y bienes de capital, llevados regularmente por DIEA.

Los valores en dólares corrientes, tanto para la compra-venta como para el arrendamiento de tierras, muestran aumentos algo superiores a 8 y 4 veces respectivamente respecto los registrados en el año 2000 (Cuadro 1); siendo esta relación de magnitud similar para cada uno de los últimos cuatro años de la serie (desde 2014 a 2017 inclusive).

Cuadro 1. Valores y Arrendamientos promedio anual, en US\$ por hectárea, según las operaciones realizadas desde el año 2000.

Año	Valor US\$/ha	Arrendamiento US\$/ha/año
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
2016	3.380	113
2017	3.712	122

Fuente: DIEA en base a Dirección General de Registros

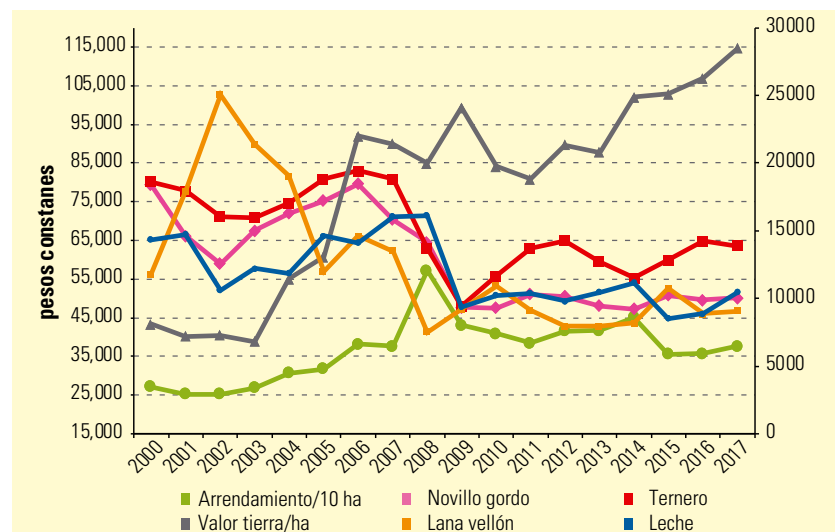
Al expresar estos valores en pesos constantes se verifica un comportamiento alcista real, pero de menor magnitud. Esto se observa en el Cuadro 2, en que el valor de la tierra (en pesos de junio 2018) creció un 164% en 2017 respecto al año 2000; mientras que los arrendamientos lo hicieron en un 39%. El referido cuadro exhibe también los precios anuales para algunos productos agropecuarios.

Gráficamente, la serie disponible permite observar 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.

Desde el año 2008 se verifica una persistente divergencia entre el valor de compraventa y el de arrendamiento. Simultáneamente, los precios del ganado (novillo y ternero) mostraron entre sí tendencias similares, mientras que la lana exhibe mayor volatilidad respecto a la leche; con disminuciones reales en el largo plazo para todos los productos.

1. Se refiere al seguimiento de variables agropecuarias relevantes en 'dólares americanos corrientes' - precios de los bienes y servicios según su valor nominal y en el momento en que son considerados - o en un 'valor real' - o 'pesos constantes', es decir, aquellos que pertenecientes a periodos distintos son corregidos el uno con respecto al otro mediante un factor, normalmente la inflación -. 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).

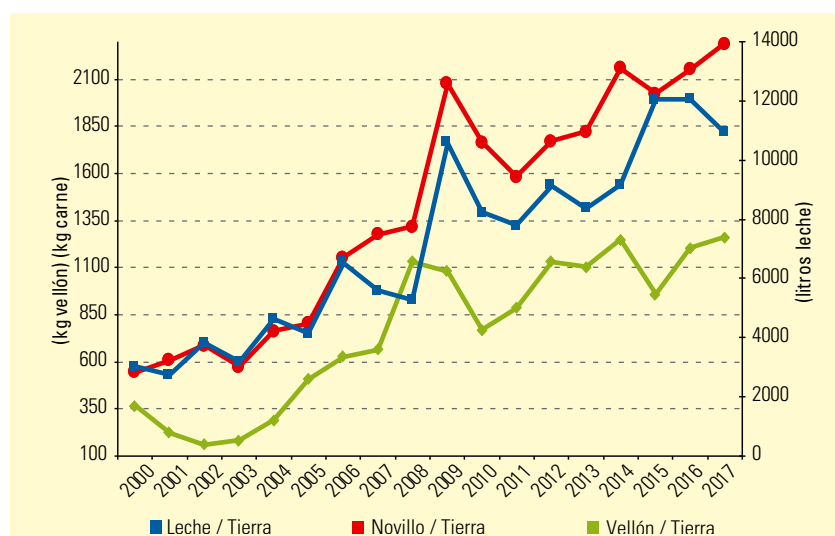
Gráfico 1. Evolución del valor y del arrendamiento de la tierra y de productos pecuarios seleccionados (en pesos constantes de junio 2018)



Cuadro 2 Evolución del valor de la tierra y de productos pecuarios, agrícolas y forestales, expresados en pesos de junio de 2018.

Año	Tierra		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/ha	Arrendamiento/10 ha								
2000	43.383	27.115	79.407	80.173	11.814	14.351	15.881	11.039	10.265	5.832
2001	40.210	25.314	66.205	77.888	17.914	14.721	13.144	11.878	10.320	5.428
2002	40.514	25.256	58.930	71.187	25.045	10.624	16.732	7.682	12.207	5.342
2003	38.881	26.846	67.578	70.857	21.384	12.204	18.144	13.701	16.756	3.979
2004	54.954	30.622	72.003	74.520	19.035	11.867	16.635	12.083	13.242	3.564
2005	60.671	31.800	75.316	80.851	11.967	14.622	16.821	11.548	11.799	4.020
2006	91.958	38.180	79.610	83.063	14.622	14.105	16.816	12.998	12.591	4.061
2007	89.928	37.679	70.335	80.788	13.502	16.073	18.086	16.202	11.304	3.721
2008	84.962	57.133	64.505	62.834	7.510	16.126	21.287	14.974	15.113	2.863
2009	99.278	43.053	47.742	48.009	9.165	9.378	16.880	9.378	10.273	2.749
2010	84.106	40.887	47.595	55.813	10.924	10.222	12.138	6.932	7.986	2.133
2011	80.891	38.471	51.126	62.869	9.112	10.377	12.275	7.112	6.302	1.988
2012	89.655	41.562	50.597	64.967	7.925	9.810	14.121	6.789	6.686	2.237
2013	87.749	41.643	48.126	59.560	7.954	10.473	12.443	7.755	6.633	2.091
2014	102.080	45.150	47.226	55.270	8.174	11.158	11.910	6.461	6.902	2.225
2015	102.806	35.569	50.772	59.951	10.728	8.533	9.609	5.421	6.253	2.434
2016	106.866	35.727	49.639	64.847	8.862	8.853	11.600	4.860	6.482	2.514
2017	114.611	37.668	50.085	63.604	9.077	10.481	10.571	5.680	5.955	2.507

(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. Fuente: DIEA en base a Anuario Estadístico Agropecuario

Gráfico 2. Cantidades de productos pecuarios necesarias para adquirir una hectárea de tierra

Estos valores permiten observar anualmente la cantidad de producto necesaria para adquirir una hectárea de tierra. En el gráfico 2 se observa lo correspondiente para la producción animal.

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 madera, requeridos para comprar una hectárea de tierra.

El gráfico 3 muestra el valor de la tierra, del arrendamiento y de los productos vegetales seleccionados (granos y madera); mientras que el gráfico 4 lo

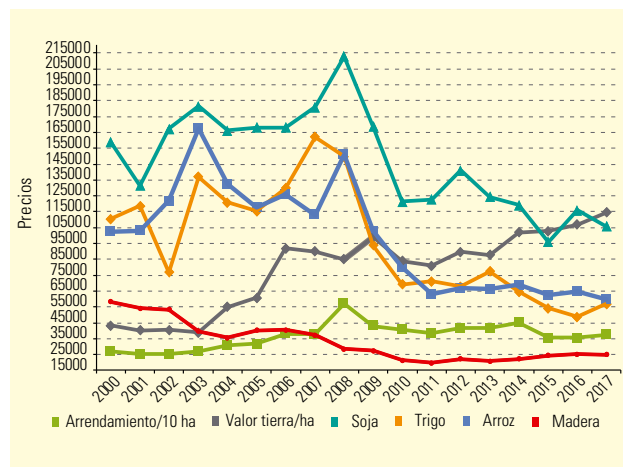
Cuadro 3. Evolución de la cantidad de producto animal (kg. o lt.) necesaria para adquirir una hectárea de tierra, y relación entre fin e inicio del período (1).

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
2016	2.153	1.206	12.071
2017	2.288	1.263	10.935
Relación (1)	4,2	3,4	3,6
Promedio	1.410	767	7.069
Máx.	2.288	1.263	12.071
Mín.	546	162	2.732
Máx. / Mín.	4,2	7,8	4,4
Mediana	1.450	829	7.157

1) Surge de relacionar las cantidades necesarias de producto en 2017 vs. año 2000 para adquirir una hectárea, a pesos de Junio 2018.

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

Gráfico 3. Evolución del valor y del arrendamiento de la tierra y de productos agrícolas y forestales (en pesos constantes de junio de 2018)

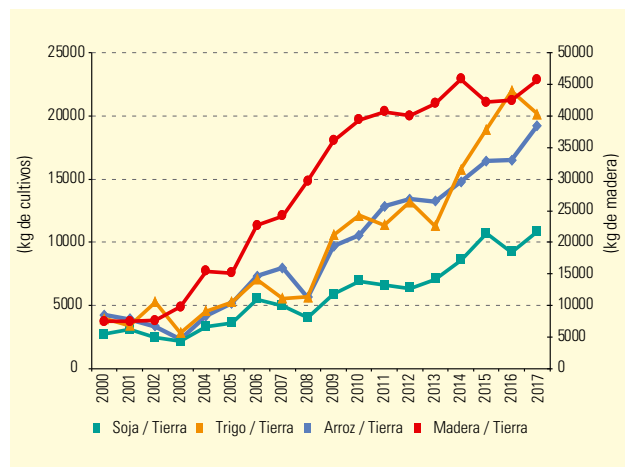


Cuadro 4. Evolución de la cantidad de producto vegetal (kg) necesaria para adquirir una hectárea de tierra y relación entre fin e inicio del período (1)

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
2016	16.488	9.213	21.987	42.510
2017	19.246	10.842	20.178	45.723
Relación (1)	4,6	4,0	5,1	6,1
Promedio	9.476	5.768	9.948	28.546
Máx.	19.246	10.842	21.987	45.883
Mín.	2.320	2.143	2.838	7.408
Máx. / Mín.	8,3	5,1	7,7	6,2
Mediana	8.810	5.675	8.831	32.895

1) Surge de relacionar las cantidades necesarias de producto en 2017 vs. año 2000 para adquirir una hectárea, a pesos de Junio 2018.

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 2018, por hectárea.

Año	Valor				Arrendamiento				Arrendam./ Valor Porcentaje
	US\$	Porcentaje	\$	Porcentaje	US\$	Porcentaje	\$	Porcentaje	
2000	448	100%	43.383	100%	28	100%	27.115	100%	6,25%
2001	413	92%	40.210	93%	26	93%	25.314	93%	6,30%
2002	385	86%	40.514	93%	24	86%	25.256	93%	6,23%
2003	420	94%	38.881	90%	29	104%	26.846	99%	6,90%
2004	664	148%	54.954	127%	37	132%	30.622	113%	5,57%
2005	725	162%	60.671	140%	38	136%	31.800	117%	5,24%
2006	1.132	253%	91.958	212%	47	168%	38.180	141%	4,15%
2007	1.432	320%	89.928	207%	60	214%	37.679	139%	4,19%
2008	1.844	412%	84.962	196%	124	443%	57.133	211%	6,72%
2009	2.329	520%	99.278	229%	101	361%	43.053	159%	4,34%
2010	2.633	588%	84.106	194%	128	457%	40.887	151%	4,86%
2011	3.196	713%	80.891	186%	152	543%	38.471	142%	4,76%
2012	3.473	775%	89.655	207%	161	575%	41.562	153%	4,64%
2013	3.519	785%	87.749	202%	167	596%	41.643	154%	4,75%
2014	3.934	878%	102.080	235%	174	621%	45.150	167%	4,42%
2015	3.584	800%	102.806	237%	124	443%	35.569	131%	3,46%
2016	3.380	754%	106.866	246%	113	404%	35.727	132%	3,34%
2017	3.712	829%	114.611	264%	122	436%	37.668	139%	3,29%

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

hace respecto de la cantidad necesaria de cada uno para comprar una hectárea más de campo.

La información disponible también permite una aproximación al retorno bruto de una inversión en tierras, durante el período bajo observación (cuadro 5).

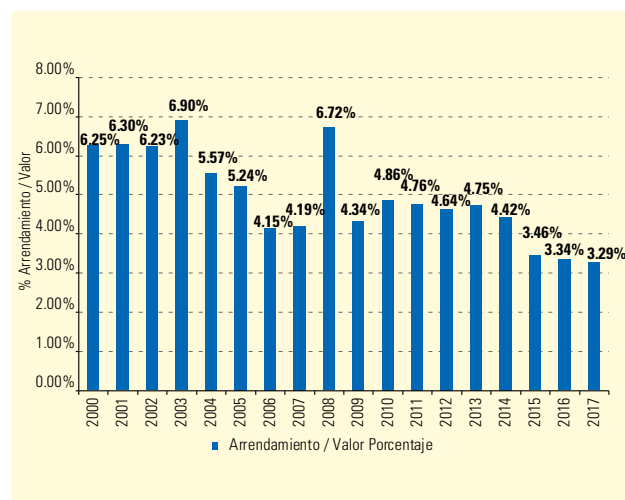
El gráfico 5 muestra un abaratamiento relativo del arrendamiento respecto al valor de la tierra, para esta serie.

Los cambios verificados en el agronegocio en los últimos años han revalorizado la importancia del pago del arrendamiento de tierras en volumen de producto, respecto de 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.

Las tendencias manifestadas en la información exhibida constituyen expresiones para los lapsos indicados, según los registros recibidos de las fuentes consultadas. ●

Gráfico 5. Evolución del valor de la tierra y del arrendamiento. Cociente del arrendamiento y el valor de las tierras de uso agropecuario (en Porcentaje)



Cuadro 6. Evolución del valor del arrendamiento, en producto (kilos o litros) por hectárea, según el destino productivo.

Destinos>	Agricultura de Secano		Arrocera	Ganadería		Lechera	Forestación
	Soja kilos	Trigo kilos		Carne kilos	Lana kilos		
Año			Arroz kilos			Leche litros	Madera kilos
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
2016	632	1.509	600	43	24	557	2.075
2017	660	1.229	721	41	23	527	1.922
Promedio	639	1.138	558	37	21	432	1.677
Máx.	721	1.509	721	44	26	557	2.075
Mín.	476	531	442	30	15	254	1.316
Mediana	660	1.194	534	37	23	429	1.693

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