

Situación del mercado de tierras

Dr. Federico de León
Ing. Agr. Gonzalo Freiría Carballo
MGAP / DIEA



Foto: Plan Agropecuario

El valor de la tierra y su arrendamiento en nuestro país, hasta fines del año 2018, mostró ajustes en una tendencia iniciada cuatro años atrás.

En esta nota se resume el valor de la tierra y el de su arrendamiento para un lapso de 19 años, basándose en la serie disponible de registros de compra-venta y arrendamiento de tierras, generado a partir de la información suministrada por la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura, que son monitoreados regularmente por la DIEA.

Los valores en dólares corrientes, tanto para la compra-venta como para el arrendamiento de tierras en el año 2018 muestran aumentos algo superiores a 7 y 3 veces respectivamente respecto los registrados en el año 2000 (Cuadro 1).

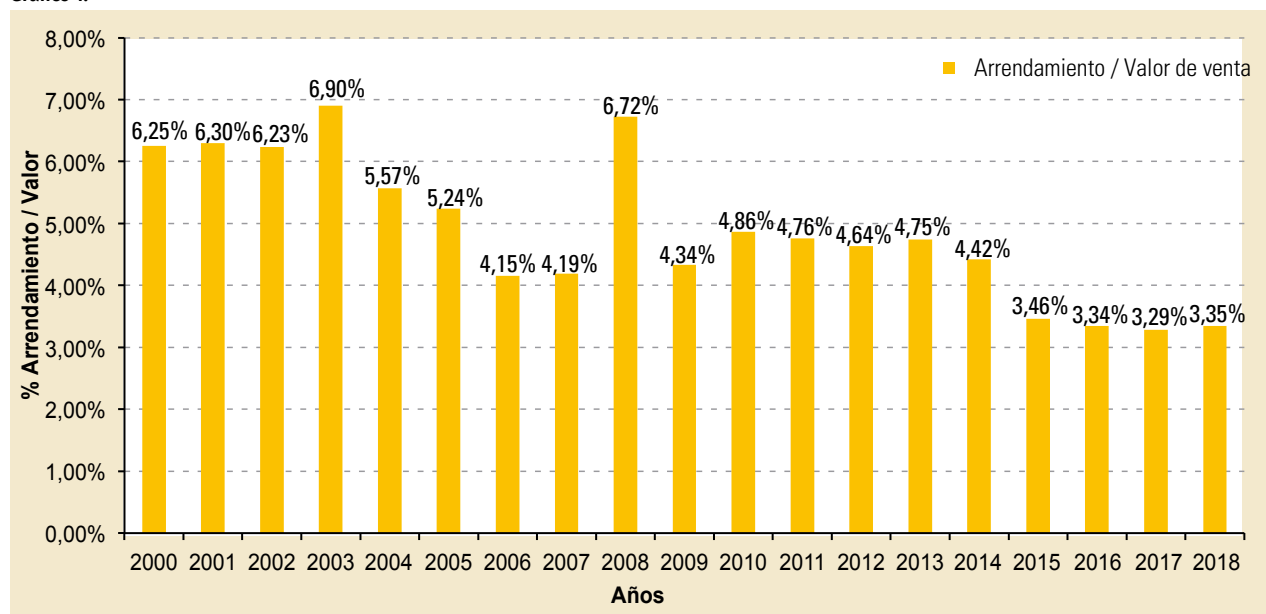
Cuadro 1. Valores de Venta y Arrendamientos promedio anual, en U\$S por hectárea, según las operaciones realizadas desde el año 2000.

Año	Valor de venta 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
2018	3.257	109

Cuadro 2. Evolución del valor de la tierra y del arrendamiento, en dólares corrientes.

Año	Valor		Arrendamiento		Arrendamiento / Valor de venta
	US\$	Porcentaje	US\$	Porcentaje	Porcentaje
2000	448	100%	28	100%	6,25%
2001	413	92%	26	93%	6,30%
2002	385	86%	24	86%	6,23%
2003	420	94%	29	104%	6,90%
2004	664	148%	37	132%	5,57%
2005	725	162%	38	136%	5,24%
2006	1.132	253%	47	168%	4,15%
2007	1.432	320%	60	214%	4,19%
2008	1.844	412%	124	443%	6,72%
2009	2.329	520%	101	361%	4,34%
2010	2.633	588%	128	457%	4,86%
2011	3.196	713%	152	543%	4,76%
2012	3.473	775%	161	575%	4,64%
2013	3.519	785%	167	596%	4,75%
2014	3.934	878%	174	621%	4,42%
2015	3.584	800%	124	443%	3,46%
2016	3.380	754%	113	404%	3,34%
2017	3.712	829%	122	436%	3,29%
2018	3.257	727%	109	389%	3,35%

Fuente: MGAP-DIEA, en base a información de la D.G.Registros.

Gráfico 1.

La información disponible también permite una aproximación al retorno bruto de la inversión en tierras durante el período monitoreado (Cuadro 2).

La relación entre el valor del arrendamiento promedio anual y el valor de la tierra por año indica una reducción relativa del costo del arrendamiento

respecto al valor de la tierra para esta serie, sin considerar el 'efecto fiscal' posterior a la reforma tributaria de 2007 (Gráfico 1).

Las tendencias manifestadas en la información constituyen expresiones para los lapsos indicados, según los registros recibidos de la fuente de referencia. ●