

El mercado de tierras agropecuarias en busca de un nuevo equilibrio

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

Los ajustes percibidos en el pasado reciente del negocio agropecuario, exigen observar el comportamiento ocurrido por el mercado de tierras, con énfasis en todas las operaciones realizadas en los últimos cuatro años (2013 – 2016).

Perspectiva histórica

Tras el cierre del año 2016, la DIEA completó 17 años ininterrumpidos de información sobre el precio de la tierra de uso agropecuario; durante los cuales se registraron 35.903 operaciones de compraventa, por un total de casi 8 millones de hectáreas (Cuadro 1).

Desde que se procesan los registros suministrados por la DGR¹, con una serie que se inicia a partir del año 2000; el precio promedio anual por hectárea aumentó notoria e ininterrumpidamente desde el año 2003 hasta alcanzar el máximo histórico en el 2014. Luego de éste se observa un ajuste a la baja, aunque el precio logrado en el año 2016 aún es 2,2 veces mayor –en dólares corrientes- a la media del periodo 2000-2016.

En la evolución histórica, el año 2016 fue el que presentó el menor número de operaciones (909 casos) acompañado de la menor superficie comercializada (136 mil hectáreas), luego de caer por segundo año consecutivo, y un monto total operado que habría que remontarse a los años 2003 y 2004 para obtener valores similares (Gráfico 1).

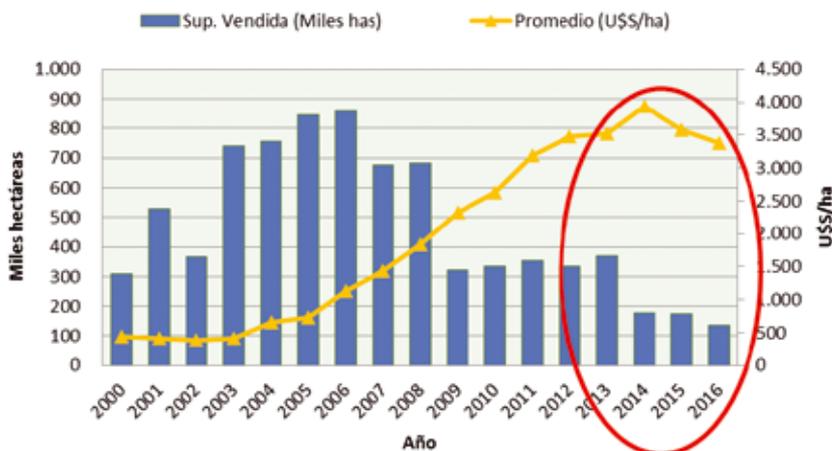
Hasta la fecha, durante el lapso de 17 años pueden distinguirse cuatro perío-

Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario: “Número de operaciones, superficie vendida y valor, por año”. Período 2000 a 2016.

Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones US\$)	Promedio (US\$/ha)
Total	35.903	7.976	222	12.158	1.524
2000	1.517	308	203	138	448
2001	1.966	530	270	219	413
2002	1.598	365	229	141	386
2003	2.156	741	344	311	420
2004	2.746	758	276	503	664
2005	2.872	846	295	613	725
2006	3.245	859	265	972	1.132
2007	3.277	676	206	968	1.432
2008	2.959	684	231	1.260	1.844
2009	1.847	323	175	753	2.329
2010	2.093	336	161	885	2.633
2011	2.288	354	155	1.130	3.196
2012	2.060	336	163	1.166	3.473
2013	1.868	371	199	1.305	3.519
2014	1.257	178	142	702	3.934
2015	1.245	176	142	632	3.584
2016	909	136	150	460	3.380

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

Gráfico 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario: “Superficie vendida y precio por hectárea según año”. Período 2000 a 2016.



dos referidos a la superficie transada, que equivalen al 49% de la superficie rural del país.

El primero entre el año 2000 al 2002 inclusive, pautado por un moderado volumen operado en un riguroso contexto post sequía, con el evento aftósico del año 2001 e influido por la crisis del año 2002.

Un segundo período, el de mayor actividad en el volumen transado – 2003 a 2008 – caracterizado por el protagonismo agrícola, sin perjuicio de la solidez del resto del agro; a continuación del cual transcurre la tercera etapa - la serie 2009 a 2013 - donde continuando con el aumento de los valores de la tierra, se observa una significativa reducción en las superficies transadas.

Finalmente, desde el año 2014 al presente - a pesar que el precio inicia su ajuste descendente -el volumen operado por año cae por debajo de lo observado al inicio de la particular serie 2000 - 2002.

Con el fin de contribuir a una mejor visualización de la distribución de las diferentes transacciones que se realizaron durante el año 2016, se mapeó como indicador de su valor los "US\$ / ha por seccional judicial" (Mapa 1) señalados como rango de precios.

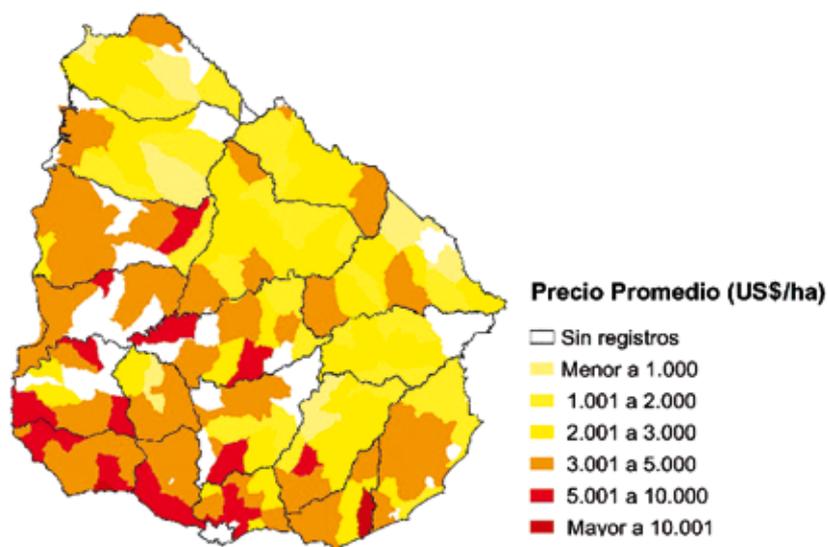
El reciente pasado de las compraventas

En el año 2014 se alcanzó el mayor valor por hectárea promedio anual desde el año 2000 (US\$ 3.934) verificándose en el año 2015 el primer cambio de tendencia en el valor, desde el año 2002.

En el 84% de las transacciones ocurridas entre 2013 y 2016, las superficies fueron menores o iguales a 200 hectáreas; aunque solo explican el 26% de la superficie total transada y el 29% de la suma operada. Cabe destacar que la cantidad de transacciones ocurridas entre 2014 y 2016 son las menores por año, para todo el período iniciado en el 2000 (Gráfico 1); análogamente a lo ocurrido en la superficie anual.

En particular los últimos cuatro años procesados son los que acusan el

Mapa 1. Precio promedio de venta de tierra US\$/ha, por seccional judicial. Año 2016.



Fuente: MGAP-DIEA en base a la DGR.

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario por semestre según número de operaciones, superficie vendida y valor. Período 2013 – 2016

2013	Número de Operaciones	Superficie Vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones US\$)	Promedio (US\$/ha.)
TOTAL	1.868	371	199	1.305	3.519
Enero-Junio	888	182	205	631	3.462
Julio-Diciembre	980	189	193	675	3.574
2014	Número de Operaciones	Superficie Vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones US\$)	Promedio (US\$/ha.)
TOTAL	1.257	178	142	702	3.934
Enero-Junio	554	91	165	321	3.521
Julio-Diciembre	703	87	124	381	4.366
2015	Número de Operaciones	Superficie Vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones US\$)	Promedio (US\$/ha.)
TOTAL	1.245	176	142	632	3.584
Enero-Junio	672	108	160	398	3.704
Julio-Diciembre	573	69	120	233	3.396
2016	Número de Operaciones	Superficie Vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones US\$)	Promedio (US\$/ha.)
TOTAL	909	136	150	460	3.380
Enero-Junio	473	83	176	297	3.557
Julio-Diciembre	436	53	121	163	3.100

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

Cuadro 3. Número de operaciones y valor por hectárea promedio de las compraventas según departamento. Período 2013 – 2016.

Departament	Número de operaciones				Promedio (US\$/ha)			
	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016
Total	1.868	1.257	1.245	909	3.519	3.934	3.584	3.380
Colonia	132	100	106	78	6.079	5.510	7.047	5.570
Soriano	104	69	77	43	6.565	6.695	6.287	5.406
San José	141	107	115	74	5.974	6.667	4.870	4.787
Canelones	195	139	132	96	5.229	4.992	3.924	4.461
Paysandú	59	37	39	30	3.238	3.749	2.978	4.279
Río Negro	36	25	23	17	5.122	6.264	6.236	4.047
Florida	119	69	60	53	4.311	3.869	3.960	3.908
Durazno	105	53	52	52	3.352	4.320	3.365	3.886
Maldonado	143	101	94	56	4.730	4.671	4.064	3.310
Flores	41	31	26	18	4.894	4.972	4.646	3.045
Cerro Largo	130	66	63	43	2.785	4.079	2.708	2.958
Rocha	90	75	68	48	2.934	3.716	3.980	2.783
Lavalleja	151	138	111	94	2.843	2.881	2.945	2.732
Tacuarembó	105	68	62	47	3.269	2.240	2.687	2.643
Salto	83	52	54	48	2.385	3.205	1.715	2.598
Rivera	85	46	72	36	3.000	2.309	2.071	2.554
Treinta y Tres	69	34	58	42	2.591	2.354	2.916	2.146
Artigas	80	47	33	34	1.624	2.291	1.647	1.939

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR



cambio de valores de los campos. El segundo semestre del año 2014 es donde se alcanzó el máximo valor promedio nacional (US\$ 4.366 por hectárea) iniciándose el ajuste a partir del 2015 hasta la fecha (Cuadro 2).

Este comportamiento a nivel departamental muestra similar tendencia a lo observado en términos nacionales. Los departamentos del sur y del bajo y medio litoral son los que prevalecen con los mayores valores por hectárea durante los últimos cuatro años.

También debe destacarse la notoria reducción en el número de operaciones entre el año 2013 y el 2016, siendo durante éste que se cumplieron el 48% de las ocurridas en 2013. Estas apreciaciones pueden verificarse en el Cuadro 3.

La tendencia en los arrendamientos

La complementación del mercado de compraventa de tierras lo constituye el de sus arrendamientos. Sin perjuicio que al momento de realizar este artículo, se está procesando la información referente a los contratos

Cuadro 4. Valores de arrendamiento (en US\$/ha) según destino productivo por departamento. Período 2013-15.

Departamentos	Destino de la tierra arrendada																				
	Ganadería			Agrícola-Ganadero			Agricultura de Secano			Forestación			Lechería			Arroz			Otros		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Total	75	80	77	175	184	147	347	331	230	142	157	149	180	196	154	142	153	129	148	147	146
Artigas	85	86	81	180	104	134	435	204	279	-	-	-	-	-	-	139	160	192	113	116	97
Canelones	77	75	111	164	229	213	264	268	204	120	122	-	186	175	203	-	-	-	217	181	168
Cerro Largo	70	68	77	140	115	82	209	202	289	124	-	113	-	-	187	150	122	142	72	109	80
Colonia	66	97	99	204	217	186	365	338	273	127	200	96	166	246	182	-	-	-	268	180	197
Durazno	78	83	84	150	146	113	289	312	172	149	150	144	99	-	-	-	-	138	-	-	99
Flores	85	101	64	172	165	135	373	347	243	155	168	169	191	290	182	-	-	-	-	186	126
Florida	92	95	104	159	199	147	272	268	163	133	115	168	176	167	159	-	-	-	178	184	166
Lavalleja	69	69	78	148	150	137	237	257	189	-	-	256	-	145	40	133	145	133	-	-	210
Maldonado	58	52	60	99	147	129	190	231	228	-	-	-	-	-	-	-	-	-	145	-	240
Montevideo ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paysandú	67	102	57	162	151	117	316	262	218	127	144	170	299	217	219	133	158	-	234	293	114
Río Negro	79	85	73	191	177	132	422	384	220	148	151	191	148	-	139	-	-	149	181	-	-
Rivera	78	66	80	170	135	222	242	234	136	100	-	-	-	-	-	160	-	-	-	-	83
Rocha	77	80	87	138	169	118	276	271	166	-	-	-	-	109	-	148	139	124	118	119	119
Salto	75	78	71	143	162	109	264	257	163	-	-	-	-	435	-	180	174	121	365	108	155
San José	97	92	73	191	196	155	356	364	266	159	175	190	209	213	141	-	-	-	194	178	190
Soriano	85	89	96	200	249	195	394	412	271	172	187	162	296	231	172	-	-	-	274	189	199
Tacuarembó	70	75	77	140	112	111	264	250	143	116	124	139	-	-	-	137	168	107	-	-	247
Treinta y Tres	69	70	74	99	172	83	286	210	169	-	100	90	-	-	-	129	168	115	127	114	109

1. Sin información. Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.



de arrendamiento del año 2016; en el último informe sobre el particular² se señala que entre los años 2013 y 2015, la superficie total arrendada anual ha sido estable, aunque el número de operaciones y el valor por hectárea presentan una tendencia levemente declinante.

El debilitamiento del valor de arrendamiento por hectárea entre 2013 y 2015 es moderado (en destino de uso agrícola-ganadero, lechero, arrocero y otros) o inexistente (ganadero), excepto para el uso de agricultura de secano, en cuyo caso la caída es de un tercio los valores observados por hectárea en 2013. Asimismo, en general se constata una tendencia anual de precios menores por hectárea cuanto mayor es la escala de área arrendada.

En el número de contratos predominaron (70%) aquellos para períodos iguales o menores a los tres años, abarcando una superficie de similar importancia relativa sobre el total arrendado.

Cuando el pago del valor del arren-

damiento es acordado en producto (kg/ha), puede indicarse para el trienio 2013-15 un aumento de esta modalidad para las actividades ganadera, forestal y de la agricultura de secano.

A diferencia de lo que ocurre en las compraventas, la información emergente de los arrendamientos permite conocer el destino productivo al que se asignarán las tierras en cuestión. En consecuencia, y a modo de resumen, se obtienen referencias departamentales para cada modalidad productiva representativa (Cuadro 4).

Esta retrospectiva permite distinguir que, más allá de las variaciones interanuales, el destino "ganadero" es capaz de retribuir por arrendamiento cifras significativamente menores a los otros destinos productivos; mientras que la "agricultura de secano" mantiene el liderazgo de los valores por hectárea, a pesar del ajuste verificado en los precios de los principales granos. ■

2. Recientemente fue publicado "El Mercado de Tierras de Uso Agropecuario en el Uruguay – Período 2013 a 2015" correspondiente al N° 341 de la Serie de Trabajos Especiales de DIEA, de Diciembre de 2016.