

Actualización de los valores rurales

Ing. Agr. Gonzalo Freiria Carballo
MGAP / DIEA

Este artículo actualiza la información sobre los valores reales de los activos rurales, con énfasis en el corto plazo reciente. 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 tendencia determinada según se los cotice en ‘dólares americanos corrientes’ o en ‘valor real’ – como pesos ajustados por el Índice de Precios Productos Nacionales (IPPN) del Capítulo Ganadería y Agricultura, según el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Esta dualidad en la valoración responde a la costumbre existente de hacerlo sobre varios de los precios que operan en la economía - y en el agro en particular – en dólares americanos corrientes¹; en el entendido que se trata de una ‘moneda fuerte’. Sin embargo, no debe dejar de considerarse el valor real que alcanza un activo determinado, en función cómo evolucionan los precios en nuestro país.

Hace algún tiempo, esta creencia se ha relativizado frente a 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.

La tierra así como varios de los productos agropecuarios 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 2014) 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 nuestro país.

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 2014. Durante los quince años considerados se realizaron 33.749 operaciones de compra-venta por un total de 7:664.052 hectáreas y se celebraron 30.497 contratos de arrendamiento sobre 10:915.000 hectáreas.

Observando los valores en dólares corrientes, tanto en compra-venta como en arrendamiento, se observan aumentos del orden de 8,8 y 6,2 veces respectivamente respecto lo observado en el año 2000 (Cuadro 1).

Sin embargo, cuando estos mismos valores los observamos expresados

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

Año	Valor	Arrendamiento
	(US\$/ha)	(US\$/ha/año)
TOTAL	1.444	102
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

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, (expresados en \$ de Junio de 2015)

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	40.124	2.508	73.442	74.151	10.927	13.273	14.688	10.210	9.494	5.394
2001	37.189	2.341	61.232	72.037	16.569	13.615	12.156	10.986	9.545	5.020
2002	37.471	2.336	54.503	65.840	23.164	9.826	15.475	7.105	11.290	4.941
2003	35.960	2.483	62.502	65.534	19.778	11.288	16.781	12.672	15.497	3.680
2004	50.826	2.832	66.594	68.922	17.605	10.975	15.386	11.176	12.247	3.296
2005	56.114	2.941	69.659	74.777	11.068	13.523	15.557	10.681	10.913	3.718
2006	85.051	3.531	73.630	76.824	13.524	13.045	15.553	12.021	11.646	3.756
2007	83.173	3.485	65.052	74.720	12.488	14.865	16.728	14.985	10.455	3.442
2008	78.580	5.284	59.659	58.115	6.946	14.915	19.688	13.850	13.977	2.648
2009	91.821	3.982	44.156	44.402	8.476	8.673	15.612	8.673	9.501	2.542
2010	77.788	3.782	44.020	51.621	10.104	9.454	11.227	6.411	7.386	1.973
2011	74.814	3.558	47.286	58.146	8.427	9.598	11.353	6.578	5.829	1.839
2012	82.920	3.844	46.796	60.087	7.330	9.073	13.060	6.279	6.184	2.069
2013	81.157	3.851	44.511	55.086	7.357	9.686	11.508	7.172	6.135	1.934
2014	94.266	4.169	43.611	49.122	7.548	10.304	10.999	5.967	6.374	2.054

(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.

en moneda nacional ajustada por el Capítulo de Ganadería y Agricultura del Índice de Precios de Productos Nacionales, la evolución sigue siendo al alza pero alejada de lo observado cuando se la mide en dólares corrientes.

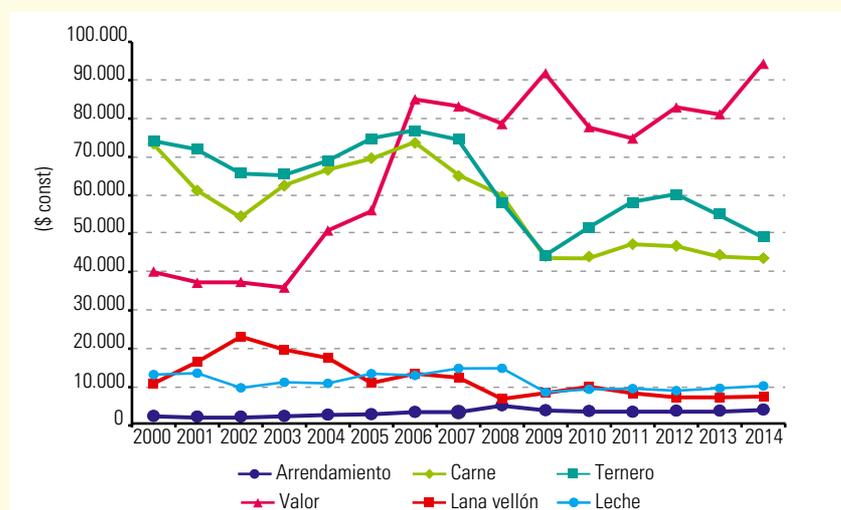
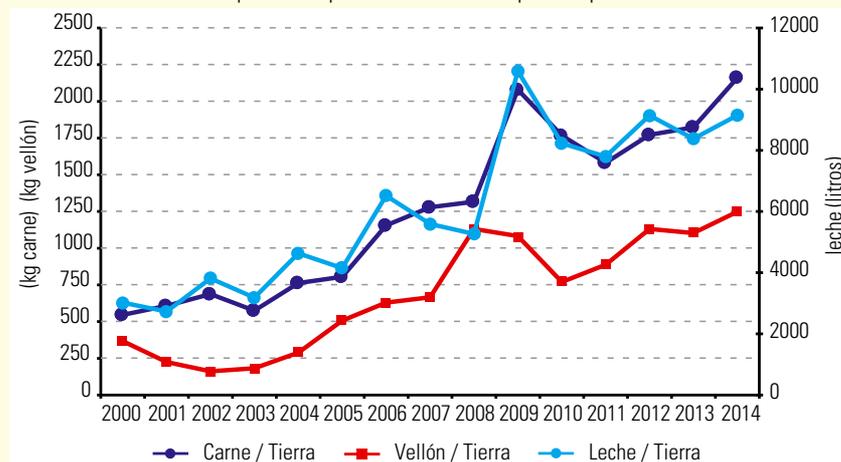
En efecto, el Cuadro 2 permite apreciar que el precio medio de la tierra, en valores constantes (pesos de Junio 2015) creció un 135% entre el año 2000 y el 2014; y que el de los arrendamientos aumentó un 66% en el mismo período. Simultáneamente, el comportamiento mostrado por los productos es variado, con cierta mejora en algunos entre los años 2003 y 2008.

Valores relativos de los productos agropecuarios respecto de la tierra

Asimismo resulta ilustrativo observar durante el período cómo evolucionaron en moneda constante los productos agropecuarios seleccionados, el valor de las tierras y de su arrendamiento, como se aprecia en el Gráfico 1.

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

Gráfico 1. Evolución del Valor y Arrendamiento de la tierra y de productos pecuarios seleccionados, (en \$ constantes de Junio 2015)**Gráfico 2.** Cantidades de productos pecuarios necesarias para adquirir una 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	3023
2001	607	224	2732
2002	688	162	3814
2003	575	182	3186
2004	763	289	4631
2005	806	507	4149
2006	1155	629	6520
2007	1279	666	5595
2008	1317	1131	5269
2009	2079	1083	10586
2010	1767	770	8228
2011	1582	888	7795
2012	1772	1131	9139
2013	1823	1103	8379
2014	2162	1249	9149
Relación (1)	4,0	3,4	3,0

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

(1) Surge de relacionar las cantidades necesarias de producto por año, a pesos de Junio 2015.

Cuadro 4. Evolución de la cantidad de producto vegetal 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
Relación (1)	3,5	3,1	4,0	6,2

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

(1) Surge de relacionar las cantidades necesarias de producto por año, a pesos de Junio 2015.

comprar una hectárea. Esta tendencia iniciada en el 2003 se ve robustecida con la actualización de información que incluye el año 2014.

Por su parte, en el Cuadro 3 se aprecia que en general el volumen – kilogramos o litros, según corresponda - de producto requerido por hectárea a adquirir es de tres a cuatro veces mayor en 2014 que en el 2000.

De la misma manera, el Cuadro 4 ilustra la cantidad de kilos de granos y madera requeridos para comprar una hectárea de tierra. El cambio en la “relación” resulta bastante similar a la apreciada en el cuadro anterior excepto en el caso de la madera, en que es 6 veces 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.

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).

Gráfico 3. Evolución del valor de la tierra y de productos agrícolas y forestales (en \$ constantes de junio de 2015)

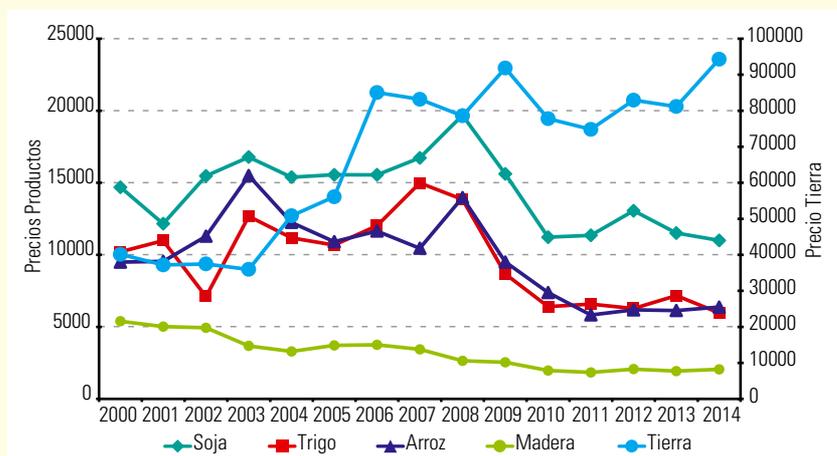
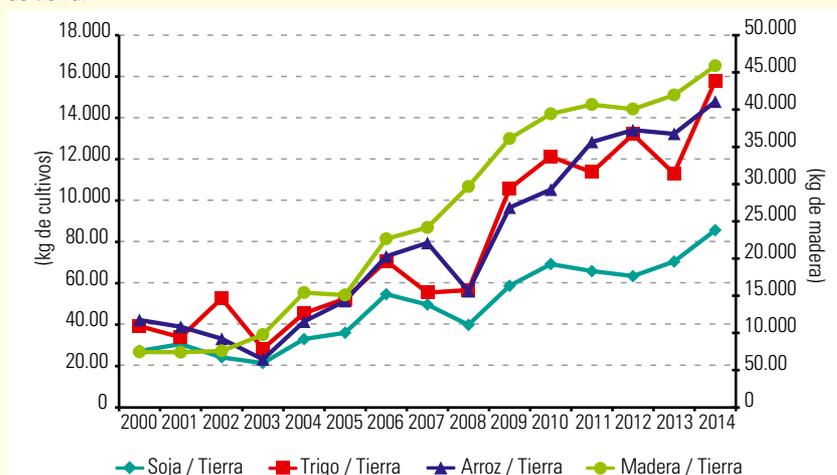


Gráfico 4. Cantidades de productos agrícolas y forestales necesarias, para adquirir 1 hectárea de tierra.



Fuente: Elaborado en base a MGAP DIEA Censo Agropecuario 2011

Cuadro 5. Evolución del valor de la tierra y del arrendamiento, en dólares corrientes y en pesos de junio 2015, por hectárea.

Año	Valor				Arrendamiento				Arrendamiento / Valor
	US\$	%	\$	%	US\$	%	\$	%	
2000	448	100%	40.124	100%	28	100%	2.508	100%	6,25%
2001	413	92%	37.189	93%	26	93%	2.341	93%	6,30%
2002	385	86%	37.471	93%	24	86%	2.336	93%	6,23%
2003	420	94%	35.960	90%	29	104%	2.483	99%	6,90%
2004	664	148%	50.826	127%	37	132%	2.832	113%	5,57%
2005	725	162%	56.114	140%	38	136%	2.941	117%	5,24%
2006	1.132	253%	85.051	212%	47	168%	3.531	141%	4,15%
2007	1.432	320%	83.173	207%	60	214%	3.485	139%	4,19%
2008	1.844	412%	78.580	196%	124	443%	5.284	211%	6,72%
2009	2.329	520%	91.821	229%	101	361%	3.982	159%	4,34%
2010	2.633	588%	77.788	194%	128	457%	3.782	151%	4,86%
2011	3.196	713%	74.814	186%	152	543%	3.558	142%	4,76%
2012	3.473	775%	82.920	207%	161	575%	3.844	153%	4,64%
2013	3.519	785%	81.157	202%	167	596%	3.851	154%	4,75%
2014	3.934	878%	94.266	235%	174	621%	4.169	166%	4,42%

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

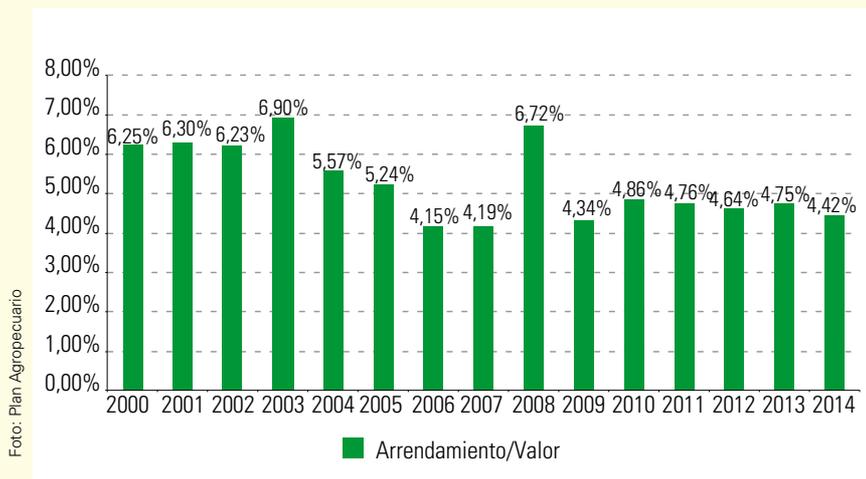
Gráfico 5. Evolución del valor de la tierra y del arrendamiento. Cociente del Arrendamiento y el Valor de las Tierras de Uso Agropecuario (en %)

Foto: Plan Agropecuario

En consecuencia, mediante el Gráfico 5 puede visualizarse lo indicado por el cuadro 5, en el que - sin perjuicio del incremento verificado 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 último cociente respecto al primero de la serie arroja una relación de 0,7.

El arrendamiento en término de kilos de producto

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.

La actualización al año 2014 señala que en general para todos 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 Kgs producto Año	Agricultura 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

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