

ESTADÍSTICAS AGROPECUARIAS (DIEA)

Serie “Precio de la Tierra”

Arrendamientos Primer Semestre 2013

7 de noviembre de 2013

El Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca a través de la oficina de Estadísticas Agropecuarias (DIEA), presenta los resultados del procesamiento de los contratos de **arrendamientos de tierra para uso agropecuario** realizados en el período comprendido entre el **1° de enero y el 30 de junio de 2013**.

La información de base la proporciona la Dirección General de Registros (DGR) del Ministerio de Educación y Cultura, en el marco de un acuerdo interinstitucional con la DIEA.

Durante el primer semestre de 2013 se realizaron **1.238 contratos**, por un total de casi **414 mil hectáreas**, lo que implica una reducción del 6% con respecto a la superficie arrendada en el mismo período del año anterior. El monto total de las operaciones fue de casi **65 millones de dólares** (cuadro 1).

Cuadro 1. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual de los arrendamientos, por trimestre. *Enero 1 a junio 31 de 2013.*

Trimestre	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha/año)
Total	1.238	413.623	334	64.782	157
Enero - marzo	439	145.013	330	18.893	130
Abril - junio	799	268.610	336	45.889	171

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

El precio promedio del semestre fue de **U\$S 157 /ha/año**, lo que muestra una disminución **del orden del 4%** respecto al precio medio registrado en igual período del año 2012, que fue de U\$S 164/ha/año, constatándose así una nueva reducción del precio de las rentas que no se daba desde el año 2009.

Por otra parte, tal como acontece habitualmente, el segundo trimestre del año supera al primero, tanto en número de contratos registrados como en área arrendada y precio medio.

➤ **POR DESTINO**

Los contratos con destino a *ganadería* y a *agricultura de secano* registraron valores medios de las rentas de U\$S 78 /ha/año y U\$S 350 /ha/año, respectivamente. Entre esos dos rubros acumulan casi 290 mil hectáreas, lo que equivale el 70% del área arrendada en el período considerado. El importe semestral total de los arrendamientos para agricultura de secano – U\$S 28 millones- es el 43% del monto total de los contratos registrados (cuadro 2).

Cuadro 2 . Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por destino. Enero 1 a junio 30 de 2013.

Destino	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha/año)
Total	1.238	413.623	334	64.782	157
Ganadería	549	209.585	382	16.274	78
Agricultura secano	294	80.167	273	28.021	350
Arroz	17	9.511	559	1.292	136
Lechería	55	6.732	122	1.110	165
Forestación	52	16.004	308	2.265	142
Agrícola/ganadero	237	82.477	348	14.664	178
Agrícola/lechero	19	1.874	99	461	246
Ganadero/arrocero	7	6.644	949	602	91
Otros rubros ^{1/}	8	629	79	94	149

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

^{1/} Citricultura, horticultura, viticultura.

En comparación con el primer semestre del año 2012, los valores medios de los arrendamientos muestran leves aumentos en casi todos los rubros. En términos porcentuales, los campos destinados a ganadería presentan un aumento del 6%, mientras que los campos con agricultura de secano registran una caída del orden del 6% en precio y del 12% en superficie.

➤ POR DEPARTAMENTO

Los **departamentos** con más área arrendada fueron, por su orden, **Soriano, Paysandú y Río Negro**, todos con presencia importante de agricultura de secano. Los contratos de estos departamentos acumulan casi 120 mil hectáreas -29% del área arrendada- por un monto de 27 millones de dólares (cuadro 3).

Cuadro 3. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por departamento. Enero 1 a junio 30 de 2013.

Departamento ^{1/}	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha/año)
Total	1.238	413.623	334	64.782	157
Artigas	65	34.083	524	3.764	110
Canelones	46	3.460	75	506	146
Cerro Largo	85	32.472	382	2.617	81
Colonia	140	17.414	124	4.665	268
Durazno	92	32.455	353	4.536	140
Flores	46	16.768	365	3.254	194
Florida	104	24.437	235	3.401	139
Lavalleja	53	9.939	188	843	85
Maldonado	18	2.848	158	220	77
Paysandú	72	41.383	575	6.877	166
Río Negro	61	35.533	583	9.379	264
Rivera	38	12.039	317	1.336	111
Rocha	43	14.458	336	1.729	120
Salto	62	34.559	557	3.510	102
San José	62	8.179	132	2.324	284
Soriano	127	42.717	336	10.815	253
Tacuarembó	68	29.000	426	3.081	106
Treinta y Tres	56	21.877	391	1.926	88

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

^{1/} Sin información para Montevideo.

Los precios más elevados se registran en **San José, Colonia y Río Negro**. San José resulta el departamento más caro, con un promedio de U\$S 284/ha/año y donde se registra una caída del área del 73% respecto al mismo período del año 2012. En el otro extremo, el valor más bajo corresponde a Maldonado, con U\$S 77 /ha/año.

➤ POR PRECIO UNITARIO

Los precios de los arrendamientos presentan una amplia variación. El mayor número de operaciones y superficie arrendada se registra en el tramo entre U\$S 50 y U\$S 100/ha/año (en su mayoría asociado al destino ganadero), que acumula más de 155 mil hectáreas, lo que equivale al 30% de la superficie arrendada. Por su parte, en el extremo de la escala - más de U\$S 300- se destacan 227 contratos (18% del total) con un valor promedio de U\$S 415/ha/año (cuadro 4).

Cuadro 4. Arrendamientos de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor medio anual, por escala de precio. *Enero 1 a junio de 2013.*

Escala de precio (U\$S/ha/año)	Número de contratos	Superficie arrendada		Precio (U\$S/ha/año)
		Hectáreas	%	
Total	1.238	413.623	100	157
Menos de 50	130	43.133	10	38
50-100	374	155.764	38	79
100-150	223	77.969	19	125
150-200	138	43.359	10	178
200-250	92	16.800	4	231
250-300	54	17.402	4	281
Más de 300	227	59.197	14	415

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

➤ POR PLAZOS

Los contratos registrados con entre de 2 y 5 años acumulan el 74% de la superficie arrendada. Si bien no se aprecia una asociación clara entre el precio del arrendamiento y el plazo del contrato, el precio medio de los contratos a un año presentan el valor más alto (U\$S 174/ha/año), cayendo progresivamente para contratos pactados por plazos más extensos (cuadro 5).

Cuadro 5. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por plazo del contrato. *Enero 1 a junio 30 de 2013.*

Plazo del contrato (años)	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		ha	%	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha/año)
Total	1.238	413.623	100	64.782	157
Uno	252	79.001	19	13.727	174
Dos	345	103.321	25	16.118	156
Tres	284	97.830	24	16.223	166
Cuatro y cinco	249	102.146	25	14.391	141
Más de cinco	108	31.325	8	4.323	138

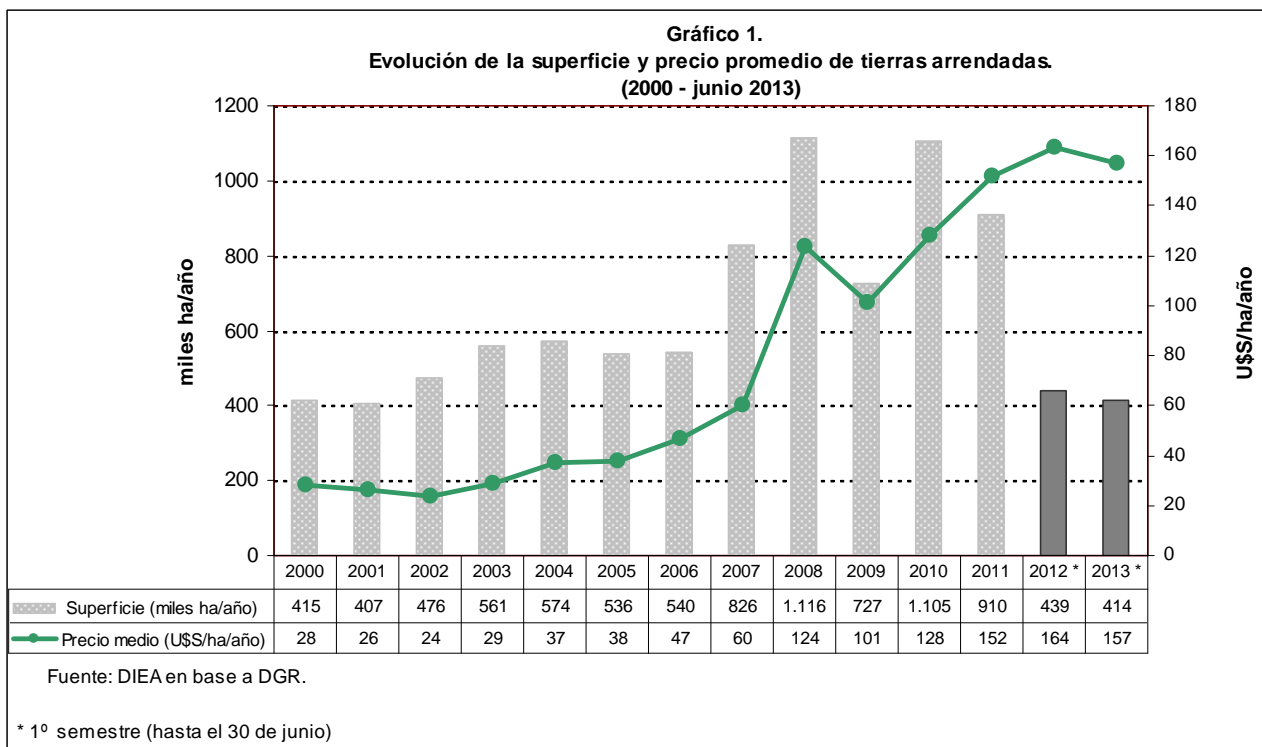
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

➤ TOTAL PERÍODO ENERO 2000 – JUNIO 2013

La serie "Precio de la Tierra" elaborada con la metodología actual tiene ahora 12 años y 2 semestres (enero de 2000 a diciembre de 2011 y el primer semestre del año 2012 y 2013¹). El valor medio anual de las rentas

¹ La información referente al segundo semestre de 2012 se está procesando actualmente ya que entendimos conveniente procesar primero la del primer semestre 2013 para contar con datos más actualizados.

en dicho período es de **U\$S 73/ha/año**, y que oscilan entre U\$S 24/ha para el año 2002 y U\$S 164/ha para el primer semestre de 2012. El precio medio anual aumentó sostenidamente entre 2004 y 2008. En 2009 se registra una caída, para retomar posteriormente la tendencia alcista hasta el primer semestre del 2013, donde se registra una nueva disminución en el valor promedio de las rentas (gráfico 1).



Por otra parte, las áreas arrendadas anualmente aumentaron entre 2000 y 2008, año en que se da el valor máximo del período, con contratos por más de 1,1 millón de hectáreas (un valor muy similar al que se registraría posteriormente en 2010).

Desde el año 2000 –base de la serie Precio de la Tierra-, los arrendamientos que se registran en el segundo semestre acumulan más superficie que los del semestre anterior. De mantenerse dicha tendencia, al cierre de 2012 y 2013 se habrán registrado contratos por un total cercano a las 900 mil hectáreas.

Además de los arrendamientos correspondientes al segundo semestre 2012 también se está procesando la información referente a compraventas primer semestre 2013. Se estima que estos trabajos estarán a disposición de los usuarios en las próximas semanas.

Comunicaciones Institucionales
Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca