

ESTADÍSTICAS AGROPECUARIAS (DIEA)

Serie “Precio de la Tierra”

Arrendamientos Segundo Semestre 2013

26 de mayo de 2014

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 julio y el 31 de diciembre 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 segundo semestre de 2013 se registraron **1.466 contratos**, por un total de casi **474 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 anualizado de las operaciones fue de más de **83 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. *Julio 1 a diciembre 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	1.466	473.979	323	83.119	175
Julio - setiembre	841	267.177	318	50.797	190
Octubre - diciembre	625	206.803	331	32.322	156

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

El precio promedio del semestre fue de **U\$S 175 /ha/año**, lo que muestra un aumento **del orden del 10%** con respecto al precio medio registrado en igual período del año 2012, que fue de U\$S 159 /ha/año, continuando la tendencia creciente del precio de las rentas que se da desde el año 2009.

Por otra parte, tal como acontece habitualmente, el tercer trimestre del año supera al cuarto, 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* acumulan más de 338 mil hectáreas, lo que equivale el 71% del área arrendada en el período considerado. Los valores medios de de las rentas para ganadería y agricultura de secano fueron de U\$S 73 /ha/año y U\$S 345 /ha/año, respectivamente. Los arrendamientos para agricultura de secano acumulan U\$S 45 millones, lo que equivale al 55% del monto total anual de los contratos registrados en el semestre (cuadro 2).

Cuadro 2. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, *por destino*. Julio 1 a diciembre 31 de 2013.

Destino	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha/año)
Total	1.466	473.979	323	83.119	175
Ganadería	505	207.219	410	15.177	73
Agricultura secano	462	131.122	284	45.300	345
Arroz	61	20.172	331	2.918	145
Lechería	51	4.270	84	869	203
Forestación	30	6.788	226	966	142
Agrícola/ganadero	305	89.631	294	15.513	173
Agrícola/lechero	23	2.147	93	540	252
Lechero/ganadero	14	3.196	228	560	175
Ganadero/arrocero	8	7.619	952	920	121
Otros rubros ^{1/}	7	1.815	259	355	196

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

^{1/} Citricultura, horticultura, viticultura.

En comparación con el mismo período de 2012, los contratos de 2013 presentan, en casi todos los rubros, leves aumentos en los valores medios y un descenso marcado de la superficie arrendada. Si se considera el destino principal, los contratos destinados a ganadería presentan un aumento del 7% en precio y una disminución del 18% en superficie arrendada. Por el contrario, los campos con agricultura de secano reducen en un 7% el precio y aumentan en un 18% la superficie arrendada con respecto al año anterior.

➤ POR DEPARTAMENTO

Los **departamentos** con más área arrendada son, por su orden, **Soriano, Paysandú y Río Negro**, todos con presencia importante de agricultura de secano. Los contratos de estos departamentos acumulan casi 145 mil hectáreas -31% del área arrendada- por un monto de casi 36 millones de dólares (cuadro 3).

Cuadro 3. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, *por departamento*. Julio 1 a diciembre 31 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	1.466	473.979	323	83.119	175
Artigas	67	35.078	524	3.453	98
Canelones	44	4.637	105	855	184
Cerro Largo	82	27.457	335	2.997	109
Colonia	160	26.610	166	6.996	263
Durazno	90	28.857	321	5.020	174
Flores	73	22.693	311	5.153	227
Florida	124	29.248	236	5.299	181
Lavalleja	47	11.011	234	1.122	102
Maldonado	19	2.414	127	163	67
Paysandú	105	51.015	486	8.396	165
Río Negro	68	37.339	549	10.850	291
Rivera	33	12.292	372	1.275	104
Rocha	84	24.970	297	3.862	155
Salto	61	34.305	562	2.901	85
San José	99	11.875	120	2.700	227
Soriano	187	56.523	302	16.543	293
Tacuarembó	76	35.307	465	3.210	91
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 **Soriano, Río Negro y Colonia**. Soriano resulta el departamento más caro, con un promedio de U\$S 293 /ha/año y donde se registra un aumento en el número de contratos del 15% y una caída del área del 8% respecto al mismo período del año 2012. En el otro extremo, el valor más bajo corresponde a Maldonado, con US\$ 67 /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 153 mil hectáreas, lo que equivale al 32% de la superficie arrendada. Por su parte, en el extremo de la escala - más de U\$S 300- se destacan 316 contratos (22% del total) con un valor promedio de U\$S 416 /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. Julio 1 a enero 31 de 2013.*

Escala de precio (U\$S/ha/año)	Número de contratos	Superficie arrendada		Precio (U\$S/ha/año)
		Hectáreas	%	
Total	1.466	473.979	100	175
Menos de 50	113	49.326	10	38
50-100	373	153.141	32	78
100-150	229	76.110	16	125
150-200	169	43.712	9	174
200-250	137	35.325	7	226
250-300	129	30.967	7	279
Más de 300	316	85.398	18	416

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

➤ POR PLAZOS

El mayor número de operaciones y superficie arrendada corresponde a los contratos registrados a dos años, que acumula 384 operaciones y más de 126 mil hectáreas (27 % del total). 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 tres años presentan el valor más alto (U\$S 211 /ha/año), cayendo 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. Julio 1 a diciembre 31 de 2013.*

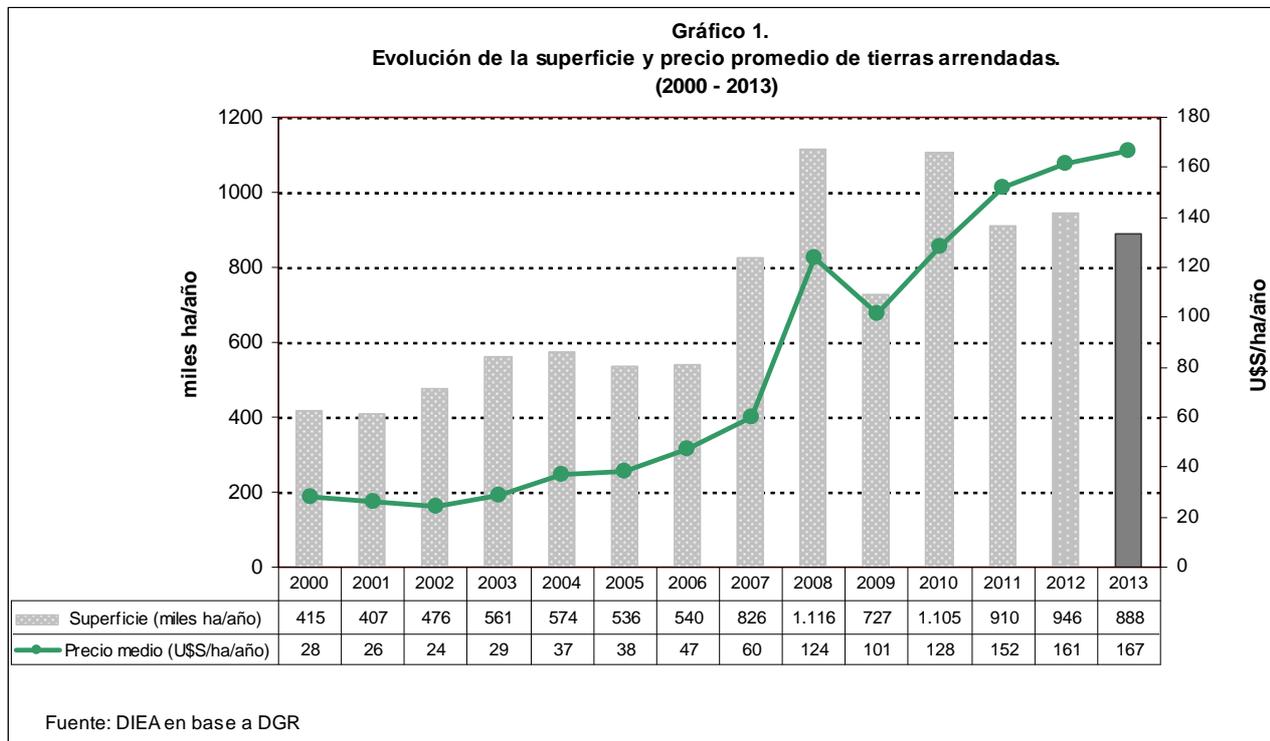
Plazo del contrato (años)	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		ha	%	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha/año)
Total	1.466	473.979	100	83.119	175
Uno	359	106.501	22	20.214	190
Dos	384	126.134	27	22.382	177
Tres	337	110.736	23	23.340	211
Cuatro y cinco	271	99.306	21	12.991	131
Más de cinco	115	31.303	7	4.191	134

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

➤ ANÁLISIS ANUAL (PERÍODO ENERO 2000 – DICIEMBRE 2013)

La serie “**Precio de la Tierra**” elaborada con la metodología actual tiene ahora 14 años (enero de 2000 a diciembre de 2013). Durante todo el período se registraron **27.862** contratos, por un total de **10 millones de hectáreas** y un monto de casi **959 millones de dólares**.

El valor medio anual de las rentas en dicho período es de **U\$S 93/ha/año**, y oscilan entre U\$S 24/ha para el año 2002 y U\$S 167/ha para el año 2013. El precio medio anual expresado en dólares corrientes aumentó sostenidamente entre 2004 y 2008. En 2009 se registra una caída, para retomar posteriormente la tendencia alcista, que se mantuvo en el año 2013 (gráfico 1).



El precio promedio de todos los contratos registrados - U\$S 167 /ha/año- implica un aumento del orden del 3% con respecto al año 2012. Debe señalarse que si bien el precio medio mantuvo la tendencia creciente, el incremento anual fue de menor magnitud.

La superficie arrendada -888 mil hectáreas- experimenta un descenso del orden del 6% con respecto al año anterior. No obstante, se mantiene entre los registros altos del período analizado; y desde 2007 a la fecha, con la única excepción del año 2009, los contratos de arrendamiento han superado las 800 mil hectáreas.

Comunicaciones Institucionales
Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca