

Ultimo Informe DIEA

Serie “Precio de la Tierra” Arrendamientos

17 de abril de 2009

En este comunicado se presentan los resultados del procesamiento de los contratos de arrendamientos de tierra para uso agropecuario registrados en el período comprendido entre el **1º de julio y el 31 de diciembre de 2008**. 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 2008 se registraron **1.436 contratos**, por un total de **587 mil hectáreas** y de **81,4 millones de dólares** (cuadro 1).

Cuadro 1. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor, por trimestre. Julio 1 a diciembre 31 de 2008.

Trimestre	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha/año)
Total	1.436	586.454	408	81.432	139
Julio - setiembre	870	394.132	453	59.594	151
Octubre - diciembre	566	192.322	340	21.838	114

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

El precio promedio del semestre fue de U\$S 139/ha/año, lo que implica un incremento del orden del 30% respecto al primer semestre del 2008 y de más del doble si se compara con el segundo semestre del 2007. En términos de área el aumento fue del 11% respecto al primer semestre y del 22% en relación al segundo semestre del 2007.

En el trimestre **julio–setiembre** se arrendaron 394 mil hectáreas a un precio promedio de U\$S151/ha/año. Entre **octubre y diciembre**, y coincidiendo con el comienzo de la crisis financiera internacional, se registra un “enfriamiento” del mercado de arrendamiento de tierras, con reducción del número de contratos, de la superficie arrendada y del precio medio de las rentas con respecto al trimestre anterior. La reducción del precio es del orden del 25% y es la primera que se registra desde enero de 2007.

➤ POR DESTINO

Los contratos con destino a *ganadería* y a *agricultura de secano* acumulan más del 70% del área arrendada en el segundo semestre de 2008. Los valores medios de las rentas varían entre U\$S 43/ha/año para las tierras destinadas a ganadería y U\$S 271/ha/año para las destinadas a agricultura de secano. El importe de los arrendamientos para agricultura de secano –casi U\$S 50 millones- es más del 60% del monto total de los contratos registrados (cuadro 2).

Cuadro 2 . Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor, por destino. Julio 1 a diciembre 31 de 2008.

Trimestre	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$\$)	Promedio (U\$\$/ha/año)
Total	1.436	586.454	408	81.432	139
Ganadería	476	239.428	503	10.334	43
Agricultura secano	392	183.307	468	49.653	271
Arroz	121	37.989	314	6.014	158
Lechería	64	8.852	138	1.419	160
Forestación	31	15.221	491	1.989	131
Agrícola/ganadero	287	83.677	292	9.899	118
Lechero/ganadero	16	2.893	181	215	74
Agrícola/lechero	23	2.563	111	433	169
Arrocero/ganadero	6	4.053	676	428	106
Sin Información y otros	20	8.471	424	1.048	124

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

➤ POR DEPARTAMENTO

Los departamentos con más área arrendada fueron **Río Negro, Soriano, Paysandú y Durazno**, todos con presencia importante de agricultura de secano. Los contratos de estos departamentos acumulan aproximadamente el 50% del monto total. El precio medio de los contratos de Soriano casi duplica al promedio nacional y resulta muy similar al promedio de los contratos para *agricultura de secano* (cuadro 3).

Cuadro 3. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor, por departamento. Julio 1 a diciembre 31 de 2008.

Departamento	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$\$)	Promedio (U\$\$/ha/año)
Total	1.436	586.454	408	81.432	139
Artigas	48	25.085	523	1.522	61
Canelones	31	1.614	52	183	113
Cerro Largo	72	39.057	542	3.477	89
Colonia	137	25.890	189	5.986	231
Durazno	100	51.801	518	7.569	146
Flores	68	19.986	294	3.934	197
Florida	103	31.777	309	4.217	133
Lavalleja	65	29.572	455	3.265	110
Maldonado	7	567	81	107	188
Montevideo ^{1/}	-	-	-	-	-
Paysandú	89	53.420	600	6.032	113
Río Negro	68	57.308	843	12.476	218
Rivera	55	30.071	547	2.723	91
Rocha	129	34.266	266	5.084	148
Salto	68	49.462	727	2.383	48
San José	88	11.243	128	2.013	179
Soriano	162	55.362	342	13.934	252
Tacuarembó	81	29.126	360	3.312	114
Treinta y Tres	65	40.848	628	3.215	79

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

^{1/} Sin información.

➤ POR PRECIO UNITARIO

Los precios de los arrendamientos presentan una amplia variación. Sin embargo, el 40% de los contratos se pacta a precios superiores a U\$S 150/ha/año. La franja de contratos entre U\$S 150 y U\$S 300/ha/año acumula el 26% de la superficie arrendada. (cuadro 4).

Cuadro 4. Arrendamientos de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada (%) y valor medio, por escala de precio. Julio 1 a diciembre 31 de 2008.

Escala de precio (U\$S/ha)	Número de contratos	Superficie arrendada		Precio (U\$S/ha/año)
		ha	%	
Total	1.436	586.454	100	139
Menos de 20	67	62.151	11	12
20-30	77	43.974	7	27
30-40	98	34.055	6	36
40-50	107	43.809	7	47
50-75	173	78.478	13	61
75-100	120	43.909	7	90
100-125	93	28.887	5	113
125-150	120	34.533	6	140
150-300	432	154.826	26	227
Más de 300	149	61.831	11	391

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

➤ POR PLAZOS

Los contratos registrados con plazos de uno a tres años acumulan más del 70% de la superficie arrendada. No existe una tendencia clara entre el precio del arrendamiento y el plazo del contrato. No obstante, el precio medio de los contratos a tres años fue de U\$S 199/ha/año, ubicándose un 43% por encima del promedio general (cuadro 5).

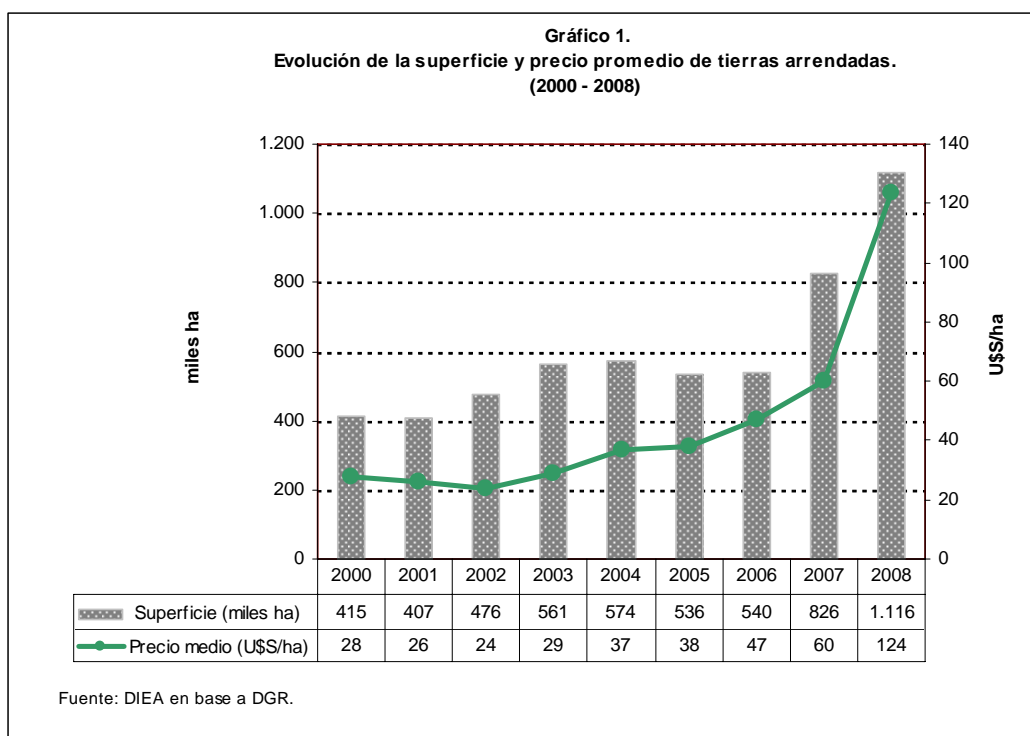
Cuadro 5. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor, por plazo del contrato. Julio 1 a diciembre 31 de 2008

Plazo del contrato (años)	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor	
		ha	%	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha/año)
Total	1.436	586.454	100	81.432	139
Uno	354	111.574	19	15.192	136
Dos	327	158.103	27	18.214	115
Tres	361	160.563	27	32.002	199
Más de tres	377	148.151	25	15.001	101
Sin información	17	8.062	1	1.023	127

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

➤ TOTAL PERÍODO 2000 – 2008

Desde que se implementó el sistema actual para la elaboración de la serie *Precio de la Tierra*, la superficie total arrendada anualmente ha experimentado variaciones considerables. En términos generales, las mismas pueden resumirse en tres “escalones”: dos años (2000 y 2001) con contratos en el entorno de las 400 mil hectáreas, cinco años (2002 a 2006) con contratos entre 500 y 600 mil hectáreas y los dos últimos años con importantes incrementos, superando el millón de hectáreas en el año 2008 (gráfico 1).



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

El precio medio de las tierras arrendadas es, para todo el período, de U\$S 56/ha/año. Los precios presentan un sostenido aumento a partir del año 2003, llegando a U\$S 124 en el año 2008. Tal como fuera señalado anteriormente, en el trimestre julio-setiembre de este año se registra el precio medio más elevado de la serie: U\$S 151/ha/año. Con la información disponible actualmente no se puede establecer si la caída registrada en los contratos del último trimestre es un fenómeno circunstancial o marca un quiebre en la tendencia ascendente de los precios.

En el momento de difundirse este comunicado se está elaborando un boletín con el resumen de cierre del año 2008, incluyendo la información de operaciones de compraventa y de contratos de arrendamiento. Dicho boletín contendrá asimismo un resumen para todo el período 2000-2008, y estará disponible en el correr de las próximas semanas en nuestra página web: www.mgap.gub.uy/diea/precios.