

Serie “Precio de la Tierra”

Arrendamientos Primer Semestre 2012

20 de noviembre de 2012

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 2012.

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 2012 se realizaron 1.204 contratos, por un total de casi 440 mil hectáreas, un registro similar al correspondiente al mismo período del año anterior. El monto total de las operaciones fue de casi 72 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 2012.*

Trimestre	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S/año)	Promedio (U\$S/ha/año)
Total	1.204	439.267	365	71.854	164
Enero - marzo	473	165.459	350	19.673	119
Abril - junio	731	273.808	375	52.181	191

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

El precio promedio del semestre fue de **U\$S 164 /ha/año**, lo que muestra un incremento del orden del 8% respecto al precio medio registrado en el año 2011, que fue de U\$S152 /ha/año. El precio medio del segundo trimestre de 2012 - U\$S 191/ha/año- es el valor más alto que se registra desde el año 2000.

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 73/ha/año y U\$S 371/ha/año, respectivamente. Entre esos dos rubros acumulan casi 300 mil hectáreas, lo que equivale el 65% del área arrendada en el período considerado. El importe anual total de los arrendamientos para agricultura de secano -casi U\$S 34 millones- es el 47% 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 2012.

Trimestre	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S/año)	Promedio (U\$S/ha/año)
Total	1.204	439.267	365	71.854	164
Ganadería	521	207.015	397	15.143	73
Agricultura secano	267	91.251	342	33.853	371
Arroz	22	14.490	659	1.896	131
Lechería	76	7.118	94	1.120	157
Forestación	48	28.284	589	3.229	114
Agrícola/ganadero	237	80.688	340	15.178	188
Agrícola/lechero	15	2.281	152	261	114
Lechero/ganadero	8	2.812	352	375	134
Otros rubros ^{1/}	10	5.327	533	799	150

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

^{1/} Citricultura, horticultura, viticultura.

En comparación con el año 2011, los valores medios de los arrendamientos registran aumentos en casi todos los rubros. En términos porcentuales los mayores incrementos se dan en los campos destinados a ganadería y a agricultura de secano: 18% y 17%, respectivamente.

➤ POR DEPARTAMENTO

Los departamentos con más área arrendada fueron, por su orden, **Soriano, Río Negro y Salto**. Los dos primeros tienen una presencia importante de agricultura de secano, mientras que en el tercero predomina la ganadería. Los contratos de estos departamentos acumulan 137 mil hectáreas -31% del área arrendada- por un monto de 31,5 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 2012.

Departamento ^{1/}	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S/año)	Promedio (U\$S/ha/año)
Total	1.204	439.267	365	71.854	164
Artigas	60	33.888	565	3.139	93
Canelones	39	2.396	61	449	187
Cerro Largo	55	19.722	359	2.155	109
Colonia	119	17.316	146	4.375	253
Durazno	78	29.606	380	3.920	132
Flores	45	16.198	360	3.434	212
Florida	107	27.913	261	4.444	159
Lavalleja	40	9.701	243	748	77
Maldonado	15	4.094	273	471	115
Paysandú	55	31.289	569	3.988	127
Río Negro	57	41.070	721	10.022	244
Rivera	38	19.664	517	1.732	88
Rocha	51	13.648	268	1.478	108
Salto	59	35.132	595	2.860	81
San José	91	24.966	274	4.938	198
Soriano	176	61.123	347	18.614	305
Tacuarembó	72	31.485	437	3.632	115
Treinta y Tres	47	20.057	427	1.454	73

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

^{1/} Sin información para Montevideo.

Los precios más elevados se registran en **Soriano, Colonia y Río Negro**. Soriano resulta es el departamento más caro, con un promedio de U\$S 305/ha/año. En el otro extremo, el valor más bajo corresponde a Treinta y Tres, con US\$ 73 /ha/año.

➤ POR PRECIO UNITARIO

Los precios de los arrendamientos presentan una amplia variación. El mayor número de operaciones se registra en el tramo entre U\$S 50 y U\$S 100/ha/año, que acumula más de 160 mil hectáreas, lo que equivale al 37% de la superficie arrendada (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 2012.*

Escala de precio (U\$S/ha/año)	Número de contratos	Superficie arrendada		Precio (U\$S/ha/año)
		ha	%	
Total	1.204	439.267	100	164
Menos de 50	131	53.163	12	32
50-100	385	160.771	37	78
100-150	191	75.775	17	126
150-200	95	26.323	6	171
200-250	94	28.937	7	230
250-300	63	16.778	4	275
Más de 300	245	77.520	18	417

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

➤ POR PLAZOS

Los contratos registrados con plazos de uno a tres años acumulan el 71% 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 tres años presenta el valor más alto (U\$S 191/ha/año), cayendo abruptamente para contratos pactados por plazos más extensos (cuadro 5).

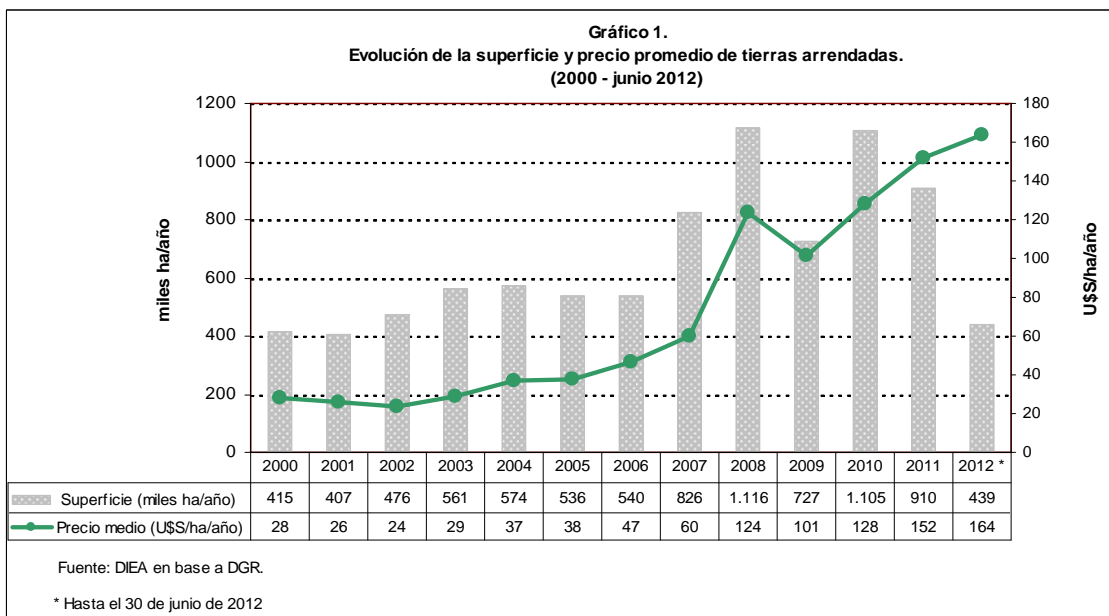
Cuadro 5. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por plazo del contrato. *Enero 1 a junio 30 de 2012.*

Plazo del contrato (años)	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		ha	%	Total (miles U\$S/año)	Promedio (U\$S/ha/año)
Total	1.204	439.267	100	71.854	164
Uno	304	102.174	23	17.305	169
Dos	340	105.247	24	18.436	175
Tres	210	105.241	24	20.083	191
Cuatro y cinco	226	76.239	17	10.046	132
Más de cinco	124	50.366	11	5.985	119

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

➤ TOTAL PERÍODO ENERO 2000 – JUNIO 2012

La serie "Precio de la Tierra" elaborada con la metodología actual tiene ahora 12 años y medio (enero de 2000 a junio de 2012 inclusive). El valor medio anual de las rentas en dicho período es de U\$S 76/ha/año, con precios 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, que continúa hasta el momento actual (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 –año 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 se habrán registrado contratos por un total cercano a las 900 mil hectáreas.

Comunicaciones Institucionales
Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca