

Serie “Precio de la Tierra”

Arrendamientos 2º Semestre 2009

14 de abril de 2010

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 arrendamiento de tierra para uso agropecuario registrados en el segundo semestre del 2009 (1º de julio al 31 de diciembre de 2009). 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.

En este período se registraron **1.203 contratos**, por un total de **434 mil hectáreas** y un monto de **43,6 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 2009

Trimestre	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha/año)
Total	1.203	434.210	361	43.604	100
Julio – setiembre	611	210.229	344	22.383	106
Octubre – diciembre	592	223.981	378	21.221	95

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

El precio promedio del semestre fue de **U\$S 100 /ha/año**, un valor muy similar al del primer semestre de 2009, aunque implica una baja del orden del 20% con respecto al promedio general de los contratos registrados en el año 2008.

En el trimestre **julio–setiembre** se arrendaron 210 mil hectáreas a un precio promedio de U\$S 106/ha/año; en tanto que entre **octubre y diciembre** se registra un ligero aumento de la superficie arrendada, con una disminución del orden del 10% en el precio medio de las rentas con respecto al trimestre anterior.

➤ 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 2009. Los valores medios de las rentas varían entre U\$S 41/ha/año para las tierras destinadas a ganadería y U\$S 231/ha/año para las destinadas a agricultura de secano.

En todos los rubros, menos en la lechería, el precio medio de los contratos experimentó una disminución con respecto al semestre anterior. El importe de los arrendamientos para agricultura de secano -U\$S 21 millones- es casi 50% del monto total de los contratos registrados en el período (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 2009

Destino	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha/año)
Total	1.203	434.210	361	43.604	100
Ganadería	484	224.469	464	9.138	41
Agricultura secano	261	90.661	347	20.929	231
Arroz	99	34.050	344	3.961	116
Lechería	30	4.299	143	454	106
Forestación	23	15.527	675	1.441	93
Agricultura/ ganadería	278	61.898	223	7.222	117
Agricultura/lechería	9	609	68	53	87
Lechería/ganadería	7	1.292	185	85	66
Otros rubros ^{1/}	12	1.406	117	322	229

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

^{1/} Citricultura, horticultura, viticultura.

➤ POR DEPARTAMENTO

Los departamentos con más área arrendada fueron, por su orden, **Paysandú, Salto y Treinta y Tres**, todos con presencia importante de la ganadería. Los contratos de estos departamentos acumulan 125 mil hectáreas -30% del área arrendada-, por un monto de casi 10 millones de dólares, lo que equivale al 22% del monto total (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 2009.

Departamento	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha/año)
Total	1.203	434.210	361	43.604	100
Artigas	51	38.911	763	2.560	66
Canelones	38	1.718	45	164	95
Cerro Largo	84	33.447	398	2.618	78
Colonia	123	15.969	130	2.647	166
Durazno	77	24.991	325	2.790	112
Flores	54	18.859	349	3.260	173
Florida	94	30.735	327	2.570	84
Lavalleja	34	9.682	285	694	72
Maldonado	14	2.776	198	497	179
Montevideo ^{1/}	-	-	-	-	-
Paysandú	72	43.115	599	4.547	105
Río Negro	26	17.416	670	1.654	95
Rivera	31	12.933	417	716	55
Rocha	110	26.024	237	3.315	127
Salto	65	41.701	642	2.060	49
San José	53	7.640	144	918	120
Soriano	118	34.832	295	7.287	209
Tacuarembó	90	32.859	365	2.309	70
Treinta y Tres	69	40.604	588	2.999	74

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

^{1/} Sin información.

Los precios más elevados corresponden a **Soriano, Maldonado y Flores**. El precio medio de los contratos de Soriano -US\$ 209/ha/año- duplica con creces al promedio nacional.

➤ 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 150 y U\$S 300/ha/año, que a su vez acumula más de 83 mil hectáreas, lo que equivale al 19% de la superficie arrendada (cuadro 4).

Cuadro 4. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y precio promedio, por escala de precio. Julio 1 a diciembre 31 de 2009.

Escala de precio (U\$S/ha)	Número de contratos	Superficie arrendada		Precio promedio (U\$S/ha/año)
		ha	%	
Total	1.203	434.210	100	100
Menos de 20	60	37.165	9	18
20-30	79	53.408	12	27
30-40	111	48.115	11	37
40-50	118	35.783	8	46
50-75	179	59.333	14	62
75-100	124	41.244	9	90
100-125	136	46.138	11	114
125-150	68	13.050	3	138
150-300	267	83.553	19	211
Más de 300	61	16.420	4	362

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

➤ POR PLAZOS

Los contratos registrados con plazos de uno a tres años acumulan más de 300 mil hectáreas, aproximadamente el 70% de la superficie arrendada en el período. En los contratos con plazos más extensos, los precios medios son inferiores (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 2009.

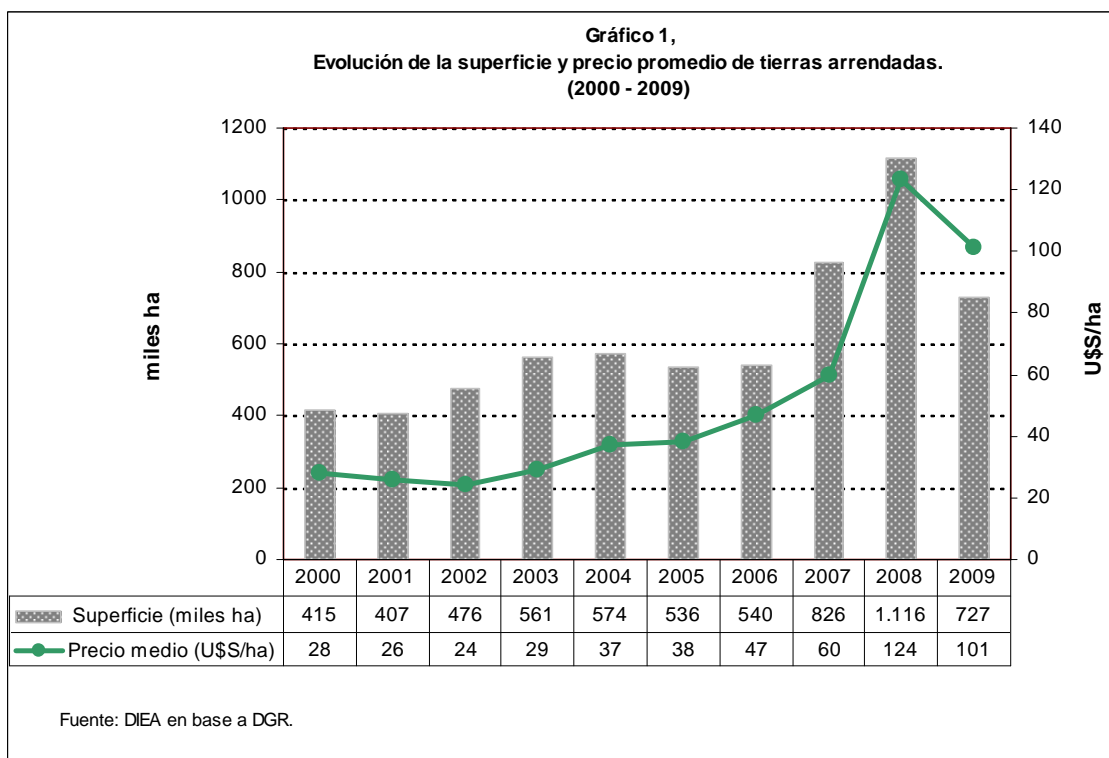
Plazo del contrato (años)	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor	
		ha	%	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha/año)
Total	1.203	434.210	100,0	43.604	100
Uno	295	95.317	22,0	10.042	105
Dos	323	105.296	24,2	10.979	104
Tres	265	102.870	23,7	12.779	124
Cuatro y cinco	228	78.616	18,1	6.615	84
Más de cinco	84	50.477	11,6	3.054	60
Sin información	8	1.634	0,4	136	83

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

➤ TOTAL DEL DECENIO 2000 – 2009

Con el cierre del año 2009 se completa una serie de diez años con información resultante de los registros de arrendamientos. Durante todo el período se registraron **16.704** contratos, por un total de más de **6 millones de hectáreas** y un monto cercano a **378 millones de dólares**.

El precio promedio del período se ubica en **U\$S 61 /ha/año**, con valores que oscilan entre U\$S 24 para el año 2002 y U\$S 124 para el año 2008. El precio medio anual presenta un sostenido aumento a partir del año 2003, llegando a su valor máximo en el año 2008. En el año 2009 se interrumpe esa tendencia, y el precio medio cae un 18% con respecto al año anterior (gráfico 1).



Del mismo modo, la superficie arrendada en el año 2009 experimenta una disminución del orden del 35% con respecto al 2008, año en que se llegó al máximo nivel de la serie con más de 1 millón de hectáreas arrendadas.

A partir del segundo semestre de 2008 se comenzó a procesar la información referente a las modalidades de pago pactadas en los contratos, constatándose un incremento considerable en el uso del “**pago con producto**”.

A nivel global, esta modalidad de pago pasó de utilizarse para el 11% de la superficie arrendada en el segundo semestre de 2008 al 26% en el segundo semestre de 2009. Hay dos rubros que explican este fenómeno: **el arroz y la agricultura de secano**.

En el arroz, la modalidad ya era bastante utilizada al comienzo del período considerado, puesto que se acumulaba el 50% del área arrendada. **El valor se eleva al 93%** en el semestre final del período.

El avance de esta modalidad de pago es aun más impactante en la agricultura de secano, especialmente teniendo en cuenta la expansión del área registrada en las últimas campañas, del 11% del área al comienzo del período pasa al 70% en el segundo semestre de 2009.

En el momento de difundirse este comunicado se está elaborando un boletín con el resumen de cierre del año 2009, incluyendo la información de operaciones de compraventa y de contratos de arrendamiento. Dicho boletín contendrá asimismo un resumen para todo el período 2000-2009, y estará disponible en el correr de las próximas semanas en nuestra página web: www.mgap.gub.uy.