

# EVOLUCION DEL PRECIO DE LA TIERRA Y SU RELACIÓN CON ALGUNOS PRODUCTOS AGROPECUARIOS

## Principales tendencias del período 2000-2010

*Ing. Agr. José M<sup>a</sup> Ferrari (M.Ec.)  
Ing. Agr. Gonzalo Freiría Carballo  
Ing. Agr. Martín Uranga  
Estadísticas Agropecuarias - MGAP*

### I. Introducción y Objetivos

En los últimos años, la DIEA -Oficina de Estadísticas Agropecuarias del MGAP- ha realizado sistemáticamente el análisis de la evolución del precio de la tierra en el Uruguay, a partir del procesamiento de la información generada por la Dirección General de Registros del Ministerio de Educación y Cultura.

El período analizado en el presente trabajo abarca desde el 1° de enero de 2000 al 31 de diciembre de 2010, verificándose entre el año 2003 al 2006 un alza ininterrumpida en el valor de la tierra, medida en dólares corrientes.

En virtud de las variaciones registradas en el *tipo de cambio* a lo largo del período bajo estudio, se entiende conveniente analizar también la evolución del valor de la tierra expresado en moneda nacional, a valores constantes, así como realizar una evaluación comparativa con la evolución registrada en los precios de los principales productos ganaderos, agrícolas y forestales.

### II. Metodología utilizada

#### ***II.1. Evolución del precio de la tierra y de los productos agropecuarios***

Los precios de la tierra analizados en este trabajo corresponden al período comprendido entre el 1° de enero de 2000 al 31 de diciembre de 2010; los que se encuentran disponibles en las publicaciones<sup>1</sup> realizadas periódicamente sobre este tema por DIEA.

Por su parte, los precios promedio anuales de los productos agropecuarios correspondientes al mismo período, fueron extractados del Anuario Estadístico Agropecuario de DIEA.

Todos los precios fueron transformados en primera instancia a pesos corrientes, utilizando la cotización promedio anual del dólar interbancario vendedor publicada por el Banco Central del Uruguay (BCU) y luego llevados a moneda constante de marzo de 2011.

#### ***II.2. Actualización de precios en moneda constante***

Para la transformación de los precios a moneda constante, se utilizó como 'deflactor' las variaciones que recoge la *Sección Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura*, correspondiente al Índice de Precios de Productos Nacionales (IPPN) elaborado por el INE, en virtud de su mayor especificidad relativa al sector agropecuario.

---

<sup>1</sup> MGAP-DIEA. Trabajos Especiales: Tierras de uso agropecuario 2009, y de los correspondientes comunicados de prensa de la Serie Compraventas Primer Semestre 2010 y Segundo Semestre 2010.

A través del mismo, se estima la evolución de los precios de los bienes producidos en el país, que tienen entre otros destinos el mercado interno.

En base a la evolución mensual de esa sección del IPPN para el período analizado, se calculó el promedio anual del índice, y a partir de dichos promedios se construyó el *factor de actualización*.

Dicho factor, se calcula a partir de la relación existente entre el valor de referencia y el correspondiente valor del Índice del año que se quiere actualizar. En este trabajo, el mes de referencia utilizado como base para la actualización es **Marzo de 2011 = 100**. De esta forma se realizan las transformaciones de pesos corrientes a pesos constantes de Marzo de 2011, los cuales se presentan en el Cuadro 1.

### Cuadro 1

*Evolución del precio de la tierra y de productos pecuarios, agrícolas y forestales, en moneda constante (\$ de Marzo de 2011)*

Año	Tierra (1 ha)	Carne (1000 kg)	Lana vellón (100 kg)	Leche (1000 lt)	Soja (1000 kg)	Trigo (1000 kg)	Arroz (1000 kg)	Madera (1000 kg)
2000	32.148	56.815	9.055	8.877	11.748	8.108	7.593	4.321
2001	29.741	49.187	13.243	9.189	9.718	8.702	7.632	4.015
2002	29.978	53.465	24.206	6.958	12.348	5.731	9.031	3.952
2003	28.765	46.836	15.798	8.251	13.444	10.117	12.607	2.944
2004	40.633	53.304	14.093	8.529	12.300	8.934	9.793	2.635
2005	44.855	55.617	8.823	10.365	12.448	8.540	8.737	2.972
2006	67.962	58.892	10.830	9.982	12.437	9.612	9.323	3.001
2007	67.122	52.340	10.089	12.186	13.521	12.080	8.458	2.778
2008	62.778	47.654	5.562	11.873	15.732	11.058	11.182	2.116
2009	73.366	35.338	6.774	6.984	12.479	6.945	7.590	2.032
2010	62.173	35.184	6.592	7.488	8.897	5.114	5.788	1.577

Fuente: MGAP-DIEA, en base a información de la D.G.Registros, Anuario Estadístico Agropecuario e IPPN (INE)

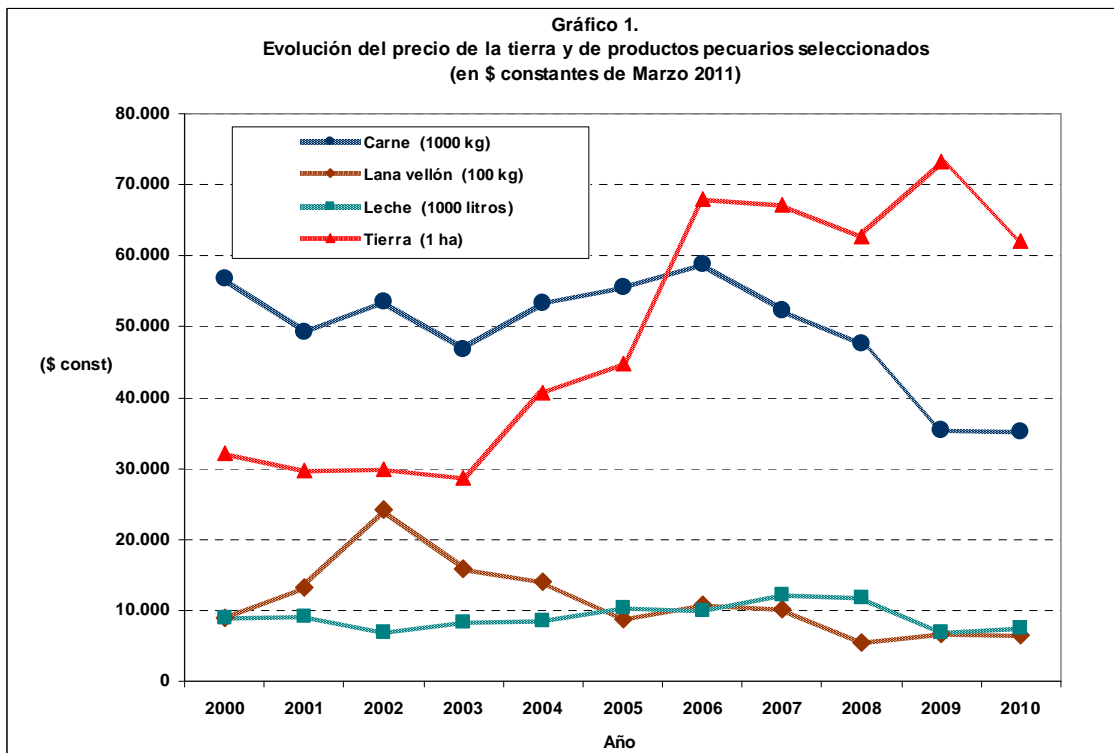
## III. Resultados

### III.1. Tierra y Productos Pecuarios

Una primera referencia de interés, consiste en analizar la evolución de precios, tanto de la tierra como de algunos productos pecuarios seleccionados (carne, lana y leche), que se registran en el período, expresados en moneda constante, información que se presenta en el Gráfico 1.

Merece destacarse en primer término, que el *precio de la tierra en moneda constante*, se mantuvo en torno a \$ 30.000/ha hasta el año 2003, momento en que inicia un alza ininterrumpida hasta el año 2006; presentando de allí al 2010 algunos altibajos, pero manteniéndose siempre en un eje promedio de \$ 65.000/ha.

Surge por tanto, que entre inicios y fines del período analizado, la tierra más que duplicó su valor en moneda constante; mientras que los productos pecuarios, presentan todos ellos una evolución a la baja, aunque de disímil magnitud.



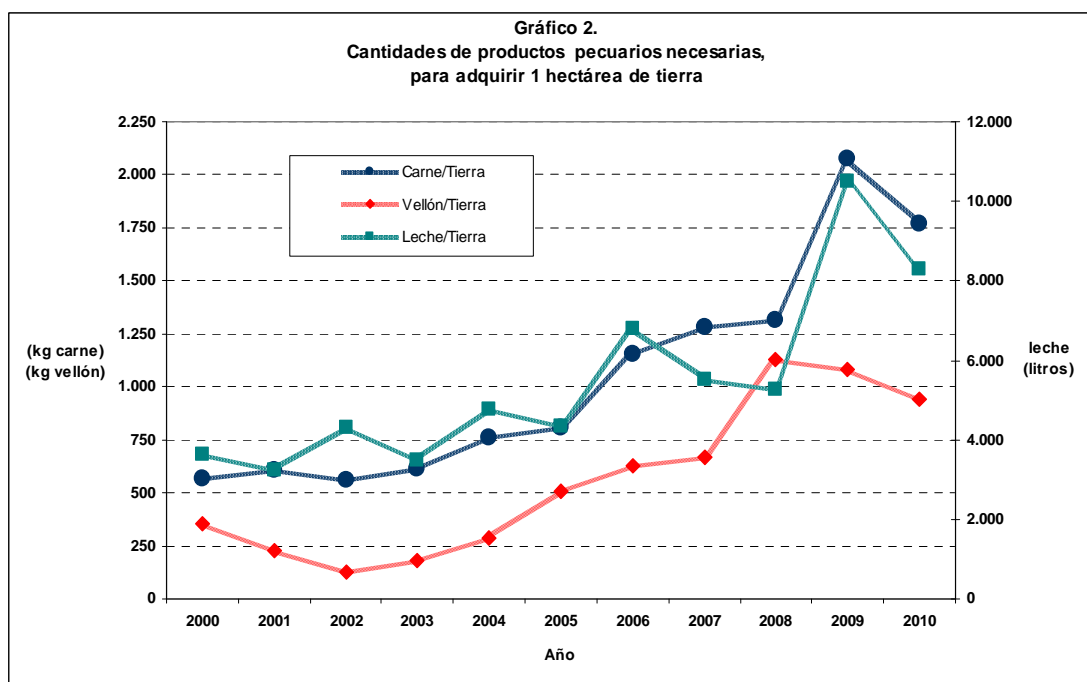
La tonelada del *novillo especial* registra una caída sistemática en valores constantes con posterioridad al año 2006 -momento en que alcanza su máximo valor-, mientras la *lana vellón* aumenta su valor hasta el año 2002 donde logra su máximo, cayendo luego ininterrumpidamente hasta el año 2010 en que registra el mínimo del período.

El caso de la *leche industria*, presenta un comportamiento muy estable con un leve aumento en su valor hasta el año 2008, para luego caer -en valores constantes- algo por debajo de los precios registrados al inicio del período.

En consecuencia, el comportamiento de los precios relativos del activo tierra frente a los productos pecuarios seleccionados, a lo largo del período, permite visualizar la cantidad de producto necesaria para adquirir una hectárea de tierra, información que se presenta en el Gráfico 2.

Tal cual se pudo apreciar en el Gráfico 1, la evolución más que proporcional que ha registrado el valor de la tierra en relación a los productos pecuarios, determina que la cantidad de producto necesaria para adquirir tierra, haya aumentado consistentemente entre el inicio y fin del período, con un “pico” muy marcado asociado a la caída de los precios de los commodities con posterioridad al año 2008.

En esa línea, la magnitud de la relación entre las cantidades de producto necesarias para comprar tierra, clasifica a los productos en función de la evolución de su capacidad relativa de compra de tierra entre inicio y fin del período.



Los resultados analizados determinan las siguientes relaciones: Leche (2,3), Lana Vellón (2,7) y Carne (3,1). La información original respecto a las cantidades de producto necesarias año a año para comprar una hectárea de tierra son las indicadas en el Cuadro 2.

**Cuadro 2**

*Evolución de la cantidad de producto necesaria para adquirir 1 ha de tierra y relación entre fin e inicio del período*

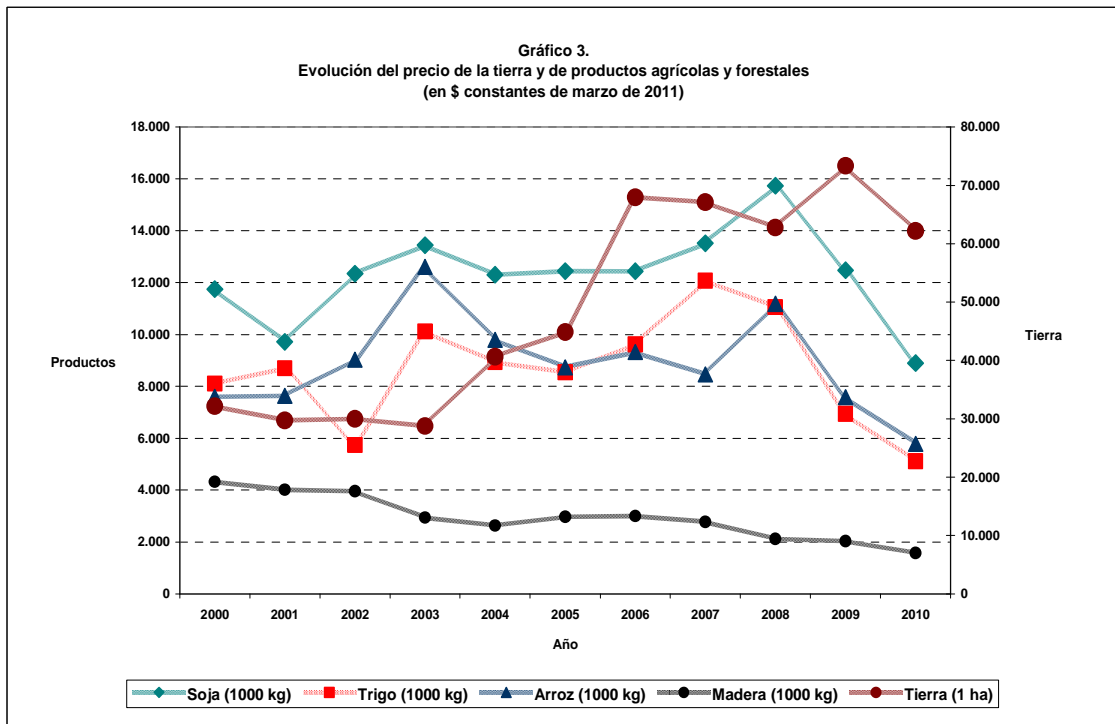
Año	Carne/Tierra	Vellón/Tierra	Leche/Tierra
2000	566	355	3.621
2001	605	225	3.237
2002	561	124	4.309
2003	614	182	3.486
2004	762	288	4.764
2005	806	508	4.328
2006	1.154	628	6.809
2007	1.282	665	5.508
2008	1.317	1.129	5.288
2009	2.076	1.083	10.505
2010	1.767	943	8.304
<b>Relación <sup>(1)</sup></b>	<b>3,1</b>	<b>2,7</b>	<b>2,3</b>

Fuente: MGAP-DIEA en base a la DGRegistros y Anuario Estadístico Agropecuario

<sup>(1)</sup> Surge de relacionar las cantidades necesarias de producto en 2010 respecto al 2000.

### **III.2. Tierra vs. Productos Agrícolas y Forestales**

En este punto, se procede a analizar comparativamente la evolución de precios de la tierra, de algunos cultivos (trigo, soja y arroz) y de la madera (rolos de eucalipto de exportación), todos expresados en pesos constantes de marzo de 2011, tal como puede apreciarse en el Gráfico 3.



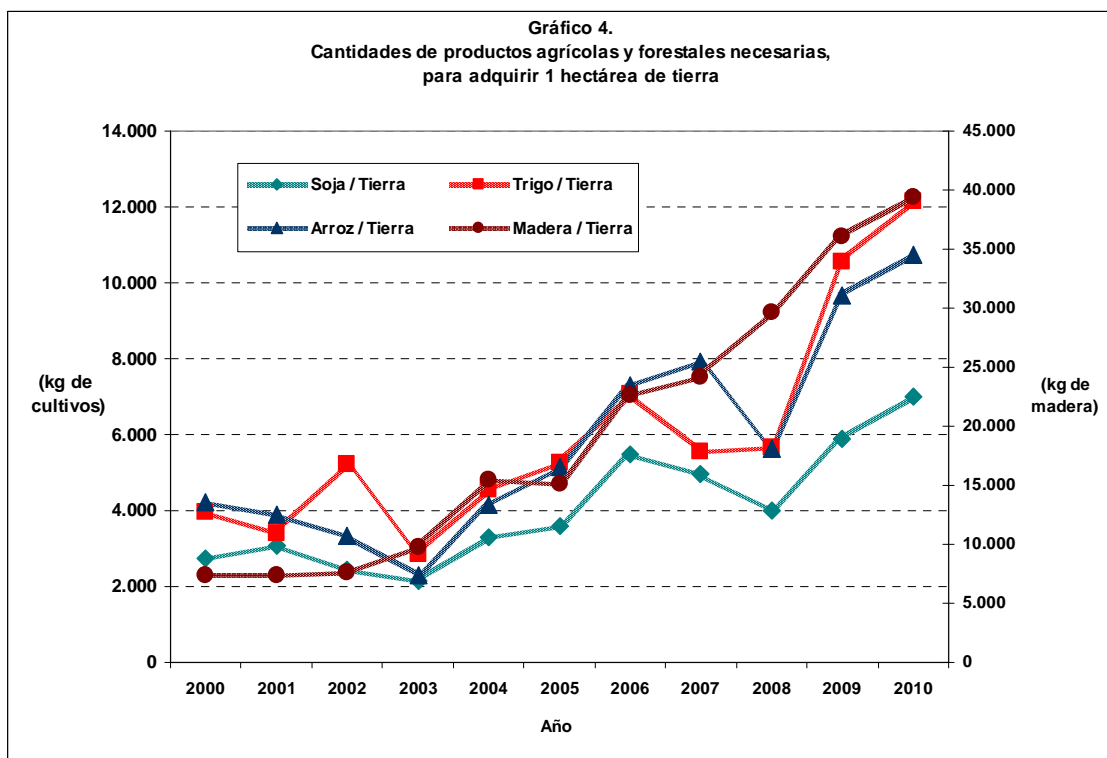
Un primer aspecto a destacar, es que *la madera* registra una persistente tendencia a la baja hasta el final del período analizado, mientras que los precios promedio de *los cultivos seleccionados*, expresados en moneda constante, registran una evolución al alza hasta el año 2003. Posteriormente, durante el período 2004-2008 los commodities agrícolas registran algunos altibajos aumentando hacia el 2008 en valores constantes, de la mano de los altos precios de dichos productos en el mercado mundial.

Por último, sobre el final del período, se registra una caída de mayor magnitud en los precios de los cultivos, con respecto a la variación que registra el precio de la tierra, valores todos expresados en pesos constantes de marzo de 2011.

Reiterando el criterio de evaluar en términos relativos, la evolución de precios del activo tierra con respecto a los precios de productos agrícolas y forestales seleccionados, se procede a medir la cantidad de producto vegetal necesaria para adquirir una hectárea de tierra a lo largo del período analizado, información que se presenta en el Gráfico 4.

La tendencia general de las curvas representadas indica que las cantidades de productos agrícolas y forestales necesarias para adquirir tierra, también han aumentado consistentemente a lo largo del período bajo análisis, sin perjuicio de las diferencias específicas entre productos, en cuanto a la evolución de sus precios en moneda constante.

En esa línea, la magnitud de la relación entre las cantidades de producto necesarias para comprar tierra, clasifica los productos en función de la evolución de su capacidad relativa de compra de tierra entre inicio y fin del período.



Los resultados determinan las siguientes relaciones: Arroz (2,5), Soja (2,6), Trigo (3,1) y Madera (5,3). La información original respecto a las cantidades físicas de producto se presenta en el Cuadro 3.

### Cuadro 3

*Evolución de la cantidad de producto vegetal necesaria para adquirir 1 ha de tierra  
y relación entre fin e inicio del período*

Año	Arroz / Tierra	Soja / Tierra	Trigo / Tierra	Madera / Tierra
2000	4.234	2.737	3.965	7.439
2001	3.897	3.060	3.418	7.408
2002	3.320	2.428	5.231	7.585
2003	2.282	2.140	2.843	9.772
2004	4.149	3.303	4.548	15.420
2005	5.134	3.603	5.252	15.092
2006	7.290	5.464	7.070	22.645
2007	7.936	4.964	5.556	24.165
2008	5.614	3.990	5.677	29.670
2009	9.666	5.879	10.564	36.114
2010	10.741	6.988	12.158	39.434
<b>Relación <sup>(1)</sup></b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>3,1</b>	<b>5,3</b>

Fuente: MGAP-DIEA en base a la DGRegistros y Anuario Estadístico Agropecuario

<sup>(1)</sup> Surge de relacionar las cantidades necesarias de producto en 2010 respecto al 2000.

## IV. Consideraciones finales

Este trabajo pretende realizar un aporte adicional al análisis que la DIEA realiza a partir de la información disponible sobre “compraventas” de tierras, sin perjuicio de encarar en futuros estudios complementarios, lo ocurrido en materia de “arrendamientos” según destinos productivos.

Asimismo, ante el “hábito” de considerar a los valores en dólares como sinónimo de moneda fuerte -por parte de algunos decisores- se propone este análisis en *moneda constante* como evaluación alternativa de la realidad sectorial.

Lo más resaltante que surge de este estudio, está vinculado al hecho que, en moneda constante, la tierra más que duplicó el valor del año 2000, confirmando en definitiva la calidad financiera de este activo como resguardo para la inversión.

Si bien el precio de la tierra utilizado, corresponde al promedio anual de todas las compraventas realizadas a lo largo del período 2000-2010 analizado, constituye una referencia adecuada para los alcances planteados en este trabajo.

En dicho período y en relación a la evolución de los precios de los productos agropecuarios considerados, resulta evidente que valores crecientes en dólares, derivan en cotizaciones decrecientes cuando se expresan en moneda constante.