

INTRODUCCION

El presente informe se realizó a los efectos de describir el mercado de tierras con uso agropecuario en el Uruguay, en el mes de diciembre de 2009.

Se comentará primero la evolución del mismo en el período 2000-primer semestre 2009 y por último la situación actual y nuestra visión futura del valor y dinámica de la tierra.

Al final se incluyeron dos mapas en los anexos con información que nos pareció interesante.

Nos basamos para realizar este resumen del mercado en varias publicaciones de la Dirección de Estadísticas Agropecuarias (DIEA) dependiente del Ministerio de Ganadería Agricultura y Pesca (MGAP). Además le agregamos nuestro conocimiento de los negocios concretos en todo el país y la experiencia que hemos adquirido al integrar activamente el mercado de compra venta de campos a lo largo de 33 años en este país.

La información proporcionada por DIEA surge del valor, superficie, índice Coneat, etc, proporcionada por la Dirección Nacional de Registros (DGR), por donde pasan todas las operaciones de compra venta. Por tanto es información concreta y de total veracidad.

PERIODO 2000-2008

Cuadro 1

Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	22.336	5.766	258	5.125	889
2000	1.517	308	203	138	448
2001	1.966	530	270	219	413
2002	1.598	365	229	141	385
2003	2.156	741	344	311	420
2004	2.746	758	276	503	664
2005	2.872	846	295	613	725
2006	3.245	859	265	972	1.132
2007	3.277	676	206	968	1.432
2008	2.959	684	206	1.260	1.844

Fuente DIEA

De este cuadro surge que entre el año 2000 y el año 2008 se vendieron en total 5766000 has. que se corresponden con el 31% de la superficie total agropecuaria del Uruguay.

Es fundamental destacar que el precio citado en el cuadro anterior es un promedio de todas las operaciones hechas en el país de campos mayores a 10 has. Por tanto el valor absoluto no tiene gran valor. Además debido a la variabilidad de aptitud de los campos uruguayos el valor promedio nos aclara poco si no tenemos alguna medida de la variación de los datos que componen ese promedio que sabemos es muy grande.

Dentro de el área de venta citada, tenemos campos ganaderos, agrícola-ganaderos, ganaderos-agrícolas, forestales y agrícolas.

Por último comentamos que los campos agrícolas por razones obvias tienen valores muy por encima del promedio.

Lo importante es mirar la tendencia de los precios, donde, excepto en la crisis del 2001-2002 con la aparición de la fiebre aftosa y el cierre de los principales bancos uruguayos, nunca deja de subir el precio de la tierra.

Si comparamos 2008 con 2000, vemos que los promedios de precios son 4 veces mayores al final del periodo.

PERIODO ENERO DICIEMBRE 2008

Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, según precio de la tierra. Julio 1 a diciembre 31 de 2008.

Cuadro 2

Precio de la tierra (U\$S/ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	Nº	%	Total (miles ha)	%	Promedio (ha por operación)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
TOTAL	1.592	100	347	100	218	664.667	1.918
Menos de 500	257	16	81	23	315	17.389	215
501-1000	196	12	34	10	174	25.628	754
1001-1500	193	12	46	13	236	57.575	1.265
1501-2000	268	17	68	19	252	121.984	1.806
2001-2500	159	10	19	5	117	41.579	2.233
2501-3000	111	7	23	7	211	64.263	2.744
3001-3500	96	6	12	4	129	40.575	3.281
3501-4000	76	5	25	7	329	91.796	3.675
Más de 4000	236	15	39	11	166	203.879	5.192

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

Con la información abierta por precio de venta, se aprecia que el tramo que concentra más superficie (23%) es el de compraventas realizadas por valores inferiores a los U\$S 500/ha. Cabe consignar que el permanente aumento de los precios de venta ha determinado la conveniencia de desagregar los valores máximos en nuevos tramos de forma de captar estos cambios. Destaca así, la importante frecuencia de operaciones (15%) que se realizan en ventas por más de U\$S 4.000/ha, con un valor promedio de casi U\$S 5.200/ha

Esto último confirma lo citado en el comentario del cuadro 1, en el sentido que hay una gran variación en los precios y por tanto el promedio es un indicador de tendencia.

PERIODO ENERO 2009-junio 2009

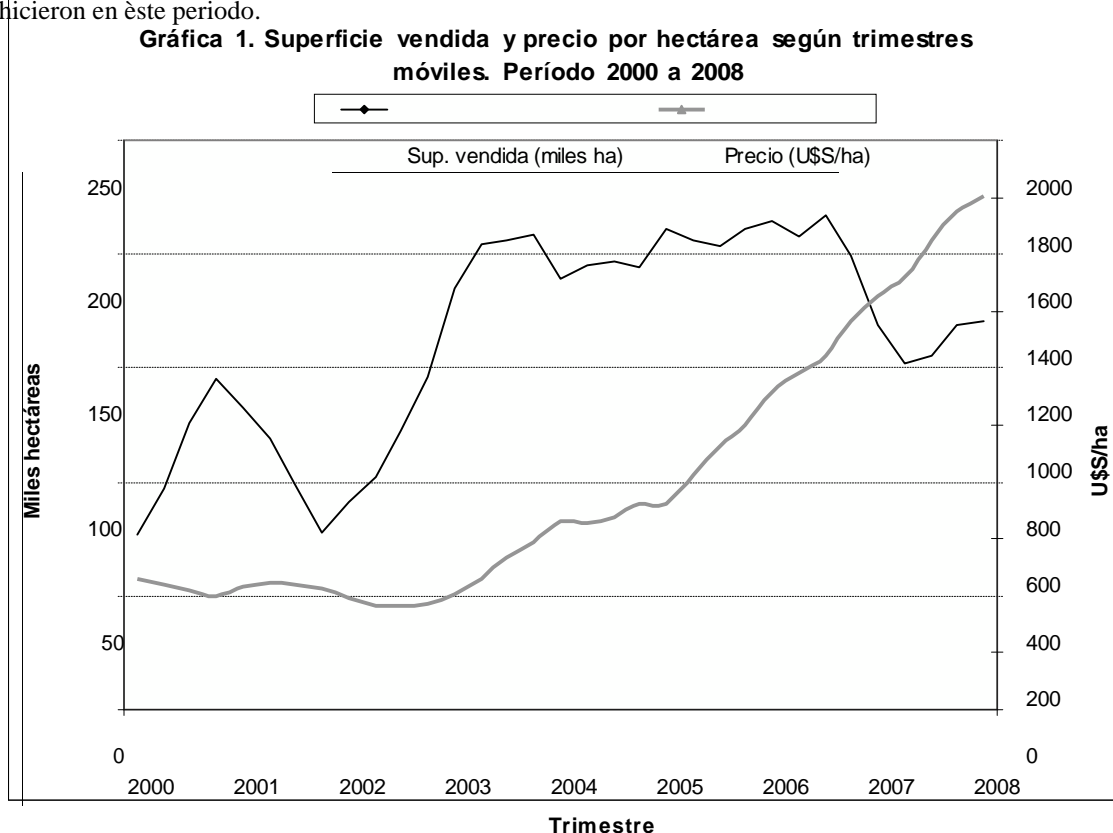
Cuadro 3. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por trimestre. Enero 1 a junio 30 de 2009.

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	869	142.584	164	327.827	2.299
Enero - marzo	398	74.903	188	178.578	2.384
Abril - junio	471	67.680	144	149.249	2.205

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

En el semestre desde el 1 de enero al 30 de junio del 2009 se mantiene la gran cantidad de operaciones, a pesar de la crisis financiera internacional, pero sobre todo continúa aumentando el precio promedio.

Estamos seguros a pesar de no estar aún los datos oficiales, las operaciones del segundo semestre de 2009 superarán a las del primer semestre, ya que las mayorías de las operaciones grandes de compra venta se hicieron en este periodo.



Fuente DIEA

En esta gráfica queda resumido todo lo expresado anteriormente y podemos decir que del análisis de la misma surgen las conclusiones y la visión futura del mercado.

-El precio de la tierra (color gris en la gráfica) en el período considerado no deja de subir nunca excepto después de la aguda crisis sufrida en Uruguay en 2001-2002.

Desde el año 2005 en adelante todos los trimestres tienen mayor precio que el anterior.

-A pesar de haber caído el área vendida en el año 2007, a nuestro juicio por falta de oferta de campos, el precio nunca bajó.

-En el primer semestre del 2009 hubo un enlentecimiento de la cantidad de negocios, ya que los potenciales compradores esperaban una baja que nunca se concretó. Los promitentes compradores terminaron cerrando negocios en el segundo semestre al convencerse que el mercado no corregiría a la baja.

-No nos queda ninguna duda, que el segundo semestre del 2009 aumentaron las operaciones y el valor de la tierra.

-¿¿Porque debería seguir la tendencia de suba precios en Uruguay?? En nuestra opinión esta tendencia seguirá clara y firme ya que restan “transformar” campos que están bajo explotaciones extensivas a campos agrícolas intensivos.

Existen según datos oficiales entre 2 y 2,5 millones de hectáreas con aptitud agrícola sin explotar.

Como todos sabemos la oferta de campos no se relaciona directamente con la demanda sino que por el contrario se comporta a la inversa: cuanto mayor demanda menor oferta. Por tanto la manera de seguir aumentando el área agrícola es seguir explotando campos que cada vez estarán menos ofertados.

Este comportamiento es común a todos los bienes que son finitos o no se producen más: cada vez se ofrecen menos y por tanto al ser bienes buscados, cada vez suben más.

Entre los factores que creemos está explicada la gran demanda podemos citar:

- expectativas de generación de productos y por tanto de rentabilidad
- activo inmobiliario líquido y valorizable
- La dinámica de las cadenas agroindustriales que en los últimos años cambió radicalmente el negocio agropecuario en nuestro país.

Hay que destacar el gran desarrollo en infraestructura que hemos y estamos viendo de parte de las grandes empresas compradoras de granos y proveedores de insumos en una clara apuesta al futuro.

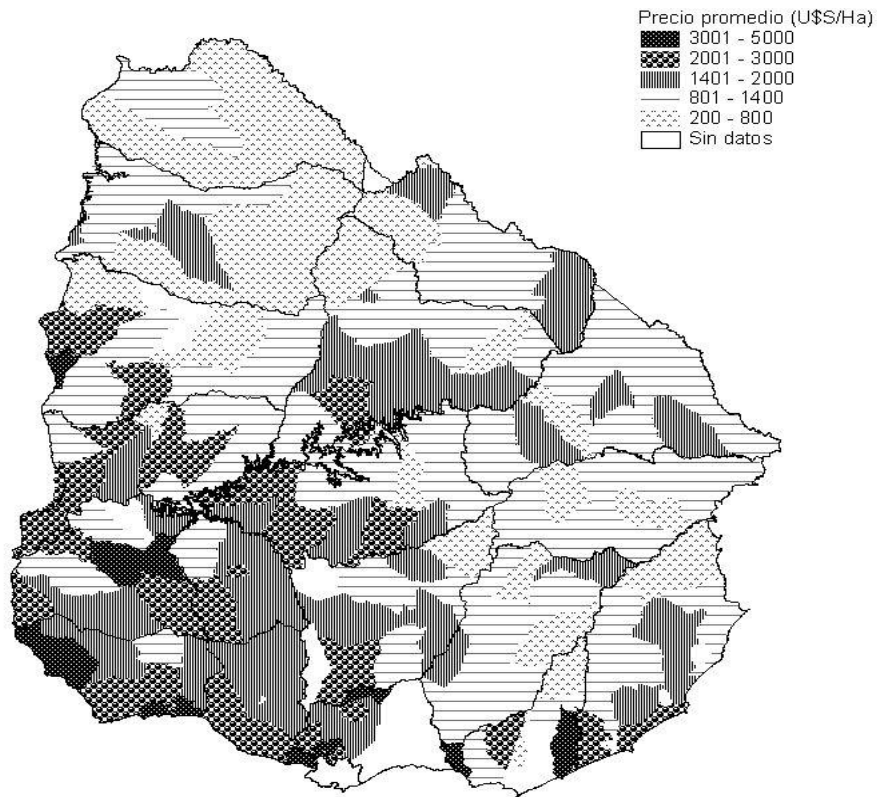
Como ejemplo podemos citar el sector forestal, el arrozero, la agricultura de secano y la industria frigorífica. Estos cuatro rubros experimentaron un cambio productivo-comercial impresionante en la última década.

-Es importante agregar que en nuestro caso en particular tenemos mayor demanda que oferta en este momento, afirmación que hemos comentado con otros operadores del comentario de todos los operadores. Desde el punto de vista de los compradores hemos visto operar grandes empresas en todas las áreas desplazando a los compradores tradicionales que fueron en principio los uruguayos y luego los Argentinos. En el sector forestal que ocupa más de 1,5 millones de has, más del 70% está integrado por empresas Finlandesas, Españolas y Norteamericanas. En el ganadero siguen predominando los uruguayos, y en segunda instancia los Argentinos, Europeos y Neozelandeses, Ingleses y Brasileños.

Entrando en comentarios políticos, hemos visto una excelente opinión de todos los sectores productivos respecto al gabinete del futuro gobierno como por ejemplo el ministro de Agricultura y Ganadería Tabaré Aguerre, que es un productor arrozero exitoso, conocedor de las características de nuestras empresas agropecuarias.

También se dieron señales de continuidad en la política económica y se habló puntualmente en varias entrevistas a integrantes del próximo gobierno de la necesidad de mantener la estructura de inversión productiva en nuestro país.

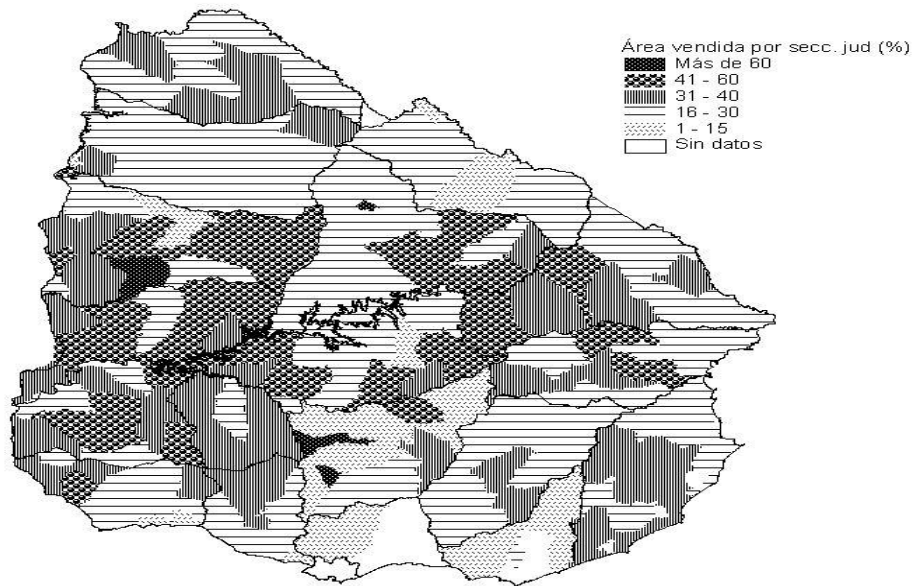
Mapa 1. Precio promedio de ventas de tierra (U\$S/ha) por sección judicial.
Año 2007.



Fuente: elaborado por DIEA en base a la DGR.

ANEXO 1

Mapa 2. Superficie vendida como porcentaje de la superficie total, según sección judicial
Periodo 2000 - 2007.



Fuente: elaborado por DIEA en base a la DGR.

ANEXO 2