



El valor de la tierra agrícola

En este artículo se analiza la evolución del precio de la tierra a lo largo de los últimos veinte años. De este precio depende, entre otras cosas, el precio de los arrendamientos, una variable clave en la determinación del resultado económico de siembras en campos alquilados. Así también, de las variaciones a mediano-largo plazo puede depender el resultado económico de un negocio de inversión en tierras.



El valor de la tierra agrícola

Por: Ing. Agr. M.S. Ariadna Berger e Ing. Agr. Marina Alonso
Palabras clave: precio de la tierra, relaciones producto/tierra



La tierra es un bien que, en principio, correctamente manejado mantiene su valor. Es por eso que, a diferencia de un tractor o de un alambrado, no se amortiza. Pero, ¿cuál es ese valor que se mantiene? ¿Qué lo determina? Para contestar estas preguntas, en este artículo se analiza la evolución del precio de la tierra a lo largo de los últimos veinte años. Entender las determinantes del precio es relevante en muchas decisiones estratégicas del negocio agropecuario. Por ejemplo, del precio de la tierra depende, entre otras cosas, el precio de los arrendamientos, una variable clave en la determinación del resultado económico de siembras en campos alquilados. Así también, el resultado económico de un negocio de inversión en tierras depende de las variaciones a mediano-largo plazo del precio de la tierra.

El precio de la tierra de 1995 a 2014

En la figura 1 se grafica el valor promedio anual¹ de la hectárea agrícola en tres zonas de producción de la pradera pampeana entre 1995 y 2014 en dólares constantes de diciembre 2014. Se trata de valores orientativos, alrededor de los cuales por supuesto puede haber variaciones dependiendo de cada campo en particular.

Con subas y bajas, en los últimos 20 años el precio de la tierra aumentó notablemente y con tendencias parecidas en las tres zonas. El aumento total del período fue de entre el 250% (Oeste) y el 340% (Sudeste). La mayor parte de este aumento se produjo en los últimos 12 años; de hecho, para 2002 los precios estaban en los mismos niveles que en 1995

¹ Para todos los años es el promedio anual, a excepción del 2014, donde se usó el valor del mes de mayo.

(todo el aumento registrado entre 1995 y 1998 se perdió entre 1998 y 2002). Desde 2002 y hasta 2012, en cambio, el precio subió a tasa prácticamente constante, con algunos “frenos” en 2005 y 2009. Sin embargo, desde 2012 está bajando nuevamente.

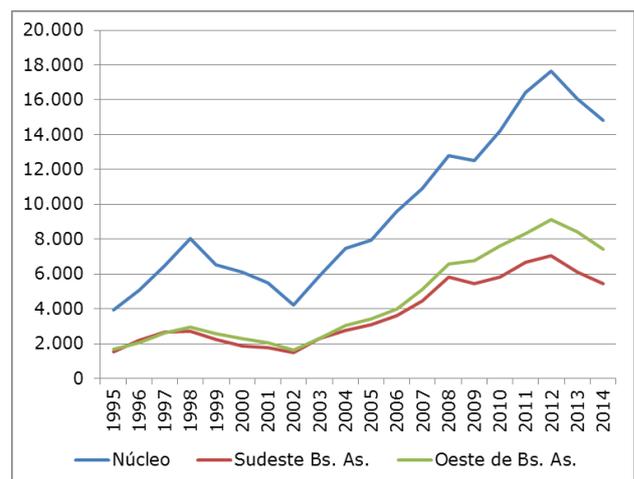


Figura 1: Precio de la tierra (US\$/ha) (US\$ constantes de diciembre de 2014).

Fuente: Valor de la tierra: Revista Márgenes Agropecuarios, Año 29, n° 347, mayo 2014, pág. 39.

La teoría económica indica que el precio de la tierra es función de la renta que la misma genera. La renta a su vez depende mayormente del rinde de los cultivos y de los precios de los granos. Consecuentemente, cabría preguntarse si los rindes y/o los precios aumentaron, en igual período, tanto como el precio de la tierra.

Con respecto a los rindes, dentro de una misma zona hay diferentes ambientes y dentro de cada ambiente hay distintos planteos técnicos propios de cada empresa. Cada empresario podrá calcular el aumento de rinde obtenido entre 1995 y 2014, pero difícilmente registrará aumentos equivalentes al del precio de la tie-



rra. A nivel promedio país, por ejemplo, el crecimiento relativo del rendimiento de soja alcanza el 1,32% anual, bastante por debajo de trigo (1,76% o 36,1 kg/año), maíz (2,71% o 118 kg/año) o girasol (2,16% o 29,7 kg/año)².

En este punto, podemos preguntarnos entonces el papel de la productividad en la determinación del precio de la tierra, es decir ¿cuántos quintales vale una hectárea? La figura 2 muestra los quintales de grano necesarios para comprar una hectárea de tierra. Los aumentos entre 1995 y 2014 han sido considerables (entre un 300 y 400%).

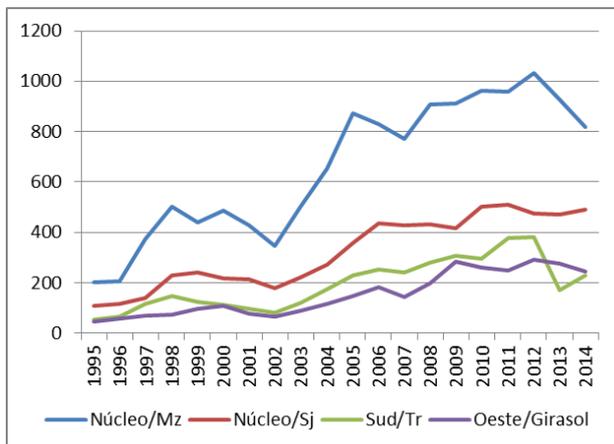


Figura 2: Quintales de grano necesarios para comprar una hectárea (maíz y soja para Núcleo, trigo para Sudeste y girasol para Oeste)

Si la productividad es un indicador asociado al valor de la tierra, entonces en principio parecería lógico que al aumentar los rindes se necesite una mayor cantidad de quintales para comprar una hectárea. Eso siempre y cuando el aumento del precio de la tierra en unidades físicas fuera similar al aumento de la productividad. Sin embargo, el aumento del precio fue mucho mayor que el aumento de rinde.

Como la renta depende también del precio, se puede analizar la relación entre el precio de la

² Cálculos basados en procesamiento propio a partir de datos de SIA, Minagri.

tierra y el precio de los granos. La figura 3 compara, a modo de ejemplo, el precio de la soja y el de la tierra en la zona Núcleo. Queda claro que los dos precios están vinculados: los picos del precio de la tierra coinciden con los picos del precio de la soja (1997-98, 2008, 2012) y lo mismo pasa con algunos valles (1999, 2002, 2009-10). A veces hay un desfase de un año, pero en líneas generales la marcha de las dos variables tiene puntos en común. No obstante, la relación no es lineal. Por ejemplo, a principios del período analizado el precio de la soja era mayor al actual, y sin embargo el precio de la tierra era menor. En las otras dos zonas, al relacionar el precio de la tierra con el del grano de mayor producción (Sudeste – trigo, Oeste – girasol) se obtienen gráficos parecidos, aunque con relaciones un poco menos claras debido a que el precio del trigo está más intervenido y eso genera distorsiones y, por otra parte, el mercado del girasol se ha reducido mucho.

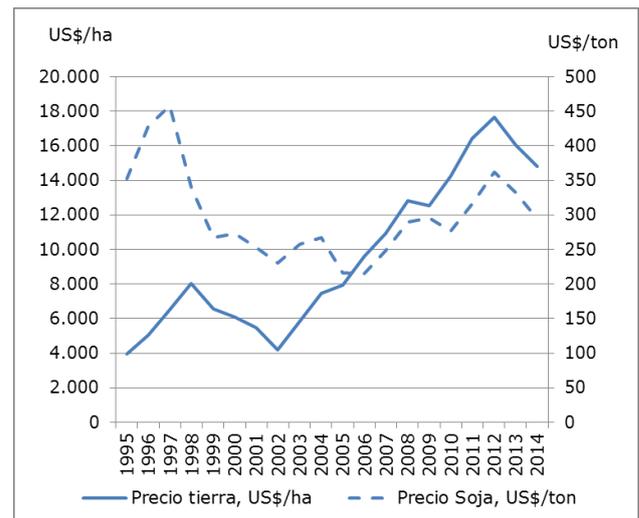


Figura 3: Precio de la hectárea en la zona Núcleo y precio de la soja (US\$ constantes de diciembre de 2014)

Pero si bien en las tres zonas el precio de la tierra aumentó a lo largo de los últimos 20 años, los precios de los granos a valores constantes bajaron entre un 7 y un 18% (7% el



maíz, 15% el girasol, 16% la soja y 18% el trigo) (figura 4)³.

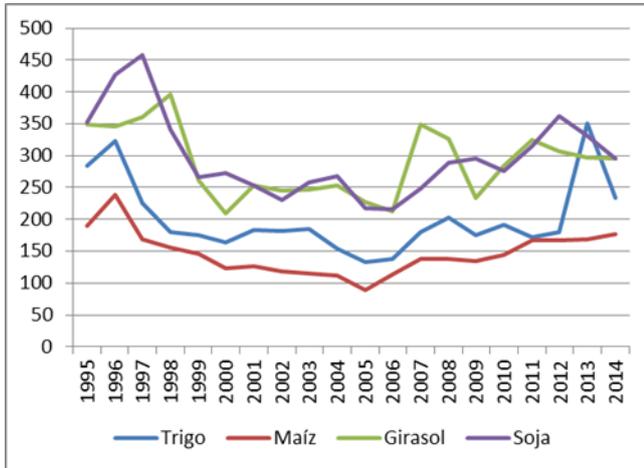


Figura 4: Precio de los granos (US\$/ton) (US\$ constantes de diciembre de 2014)

Un tercer elemento vinculado a la renta es el costo de producción, compuesto tanto por los gastos de implantación y protección, como los de cosecha y comercialización. Sobre éstos es un poco más complejo generalizar, pero también deben tenerse en cuenta, tanto más cuando desfases entre la inflación local y el tipo de cambio generan aumentos de costos en términos relativos.

Conclusiones

A partir del análisis presentado, surge que el precio de la tierra no puede predecirse únicamente a partir de los dos principales determinantes de la renta (productividad y precio), sino que se trata de muchos factores interrelacionados que definen, entre todos, la demanda de tierras. Entre éstos, las expectativas generales sobre la economía parecen jugar un rol

importante (ver los “frenos” en la mayoría de los años electorales en la figura 1).

En las tareas de planeamiento y gestión de la empresa, la mayor parte del tiempo está asignada al corto plazo (la campaña en curso, la campaña próxima). Sin embargo, habría que mirar también más allá de ese horizonte cercano. La tendencia es descreer de la utilidad de un planeamiento a mediano o largo plazo debido a la incertidumbre vinculada a decisiones de ese tipo, pero esta complejidad no debería hacernos olvidar que este trabajo es necesario. Por ejemplo, la evolución de ciertos costos como el arrendamiento, o ciertos beneficios como la apreciación de la tierra en un negocio inmobiliario, son variables aleatorias que deben ser cuantificadas y estudiadas. En muchos casos, ese análisis puede llevarnos a tomar decisiones estratégicas para la permanencia y crecimiento de las empresas del sector. 



Cultivar Decisiones es una publicación semanal que Cultivar Conocimiento Agropecuario S.A. desarrolla con el fin de difundir conocimiento en las áreas de tecnología y economía agrícolas.

Todas las entregas ya publicadas, agrupadas por tema, se pueden consultar en

<http://www.cultivaragro.com.ar/publicaciones.php>



³ En Cultivar Decisiones nº 32, de julio 2014, se analizó el comportamiento de los precios de los granos a largo plazo, mostrando que éstos, efectivamente, tienden a bajar a lo largo del tiempo.

http://www.cultivaragro.com.ar/capacitaciones/32_PreciosLargoPlazo_1405511651.pdf