

Oficina de Estudios y Políticas Agrarias - ODEPA -



EL PRECIO DE LA TIERRA EN LA REGIÓN DE LA ARAUCANÍA

Con base en el estudio «Valor de la tierra agrícola y sus factores
determinantes» ODEPA - Fundación Agro UC, 2009

*Iván Nazif Astorga
Marcelo Silva Ramírez*

Agosto de 2009

Contenido

Introducción.....	1
Situación nacional y regional.....	1
Región de La Araucanía.....	2
Conclusión general.....	5

El precio de la tierra en la región de La Araucanía

Con base en el estudio «Valor de la tierra agrícola y sus factores determinantes» ODEPA -
Fundación Agro UC, 2009

Iván Nazif Astorga
Marcelo Silva Ramírez

Publicación de la Oficina de Estudios y Políticas Agrarias – ODEPA
Ministerio de Agricultura

Director y Representante Legal

Iván Nazif Astorga

Se puede citar total o parcialmente citando la fuente

ODEPA

Teatinos 40 Piso 8
Fono: 397 3000 – Fax: 3973044
Casilla 13.320 Correo 21 – Código Postal 6500696
www.odepa.gob.cl
Santiago de Chile

EL PRECIO DE LA TIERRA EN LA REGIÓN DE LA ARAUCANÍA

INTRODUCCIÓN

A propósito de las compras de tierra que realiza el Estado en la Araucanía, estos días se ha estado discutiendo acerca del precio que cobran por los predios sus actuales dueños. Llamen la atención del gobierno y de la ciudadanía los altos precios que se están pagando. Es más, las declaraciones que surgen del Gobierno indican que se está produciendo un proceso especulativo.

En este particular mercado de la tierra se observa la presencia de un poder comprador (el Estado), que no tiene muchas alternativas de propiedades a las cuales acceder, que además sufre una presión extraeconómica, que lo obliga a comprar ciertos y determinados fundos en plazos por demás cortos, que, por cierto el mismo comprador se ha fijado. Por su parte, los pocos vendedores, probablemente en condiciones normales, no habrían estado en disposición de vender y en el caso que por su propia voluntad lo hubieran querido hacer, el precio de la tierra lo habrían cobrado en relación con la productividad atribuida a ese factor productivo.

Se trata en consecuencia de un mercado operando en condiciones irregulares y esto ,como se verá a continuación, se viene agudizando en el último tiempo, tanto que se han más que duplicado los precios entre 2005 y 2008.

SITUACIÓN NACIONAL Y REGIONAL

La base de datos construida para el estudio «Valor de la tierra agrícola y sus factores determinantes» encargado por ODEPA a la Universidad Católica, muestra distintos precios promedios regionales. En la tabla 1 se observan los promedios anuales (periodo 1999 - 2008) para cada una de la regiones analizadas en ese estudio. Se observa un promedio nacional de 333UF/ha, con promedios máximos de 680 UF/ha y 561 UF/ha encontrados en las regiones Metropolitana y de Valparaíso respectivamente, y valores mínimos que bordean las 180UF/ha en las regiones VII y VIII.

Tabla 1: Promedio del precio unitario según región (UF/ha)

Región	Promedio Anual
Atacama	282,7
Coquimbo	208,7
Valparaíso	560,7
Libertador Bernardo O'Higgins	387,1
Maule	182,9
Bío-Bío	179,7
Araucanía	190,5
Los Lagos	191,8
Metropolitana	680,9
Los Ríos	246,9
Total	332,5
Fuente: Estudio ODEPA - UC	

En la tabla 2 se presenta el valor promedio de la tierra según distrito y región. En dicha Tabla se observa que el mayor valor corresponde al distrito «Valle», con un precio promedio de 382 UF/ha, seguido del distrito «Cerro o isla», con un valor promedio de 314 UF/ha.

Región	Distrito						Total
	Valle	Secano	Cerro o isla	Desierto	Ñadi	Cordillera o precordillera	
Atacama	260	206,99		270,77		387,66	282,73
Coquimbo		191,75				276,73	208,75
Valparaíso	713,14	431,38				599,28	560,02
Libertador Bernardo O'Higgins	429,84	165,91	471,2			475,67	387,1
Maule	179,75	114,95				239,86	182,94
Bío-Bío	183,78	176,77				143,87	179,66
Araucanía	185,93	192,28				197,52	190,51
Los Lagos	214,06	116,91	130,88		184,53	237,24	191,78
Metropolitana	750,84	418,59				647,93	680,9
Los Ríos	324,85	169,23	342,72			208,01	246,95
Total	381,53	261,1	313,94	270,77	184,53	304,24	332,19
Fuente: Estudio ODEPA - UC							

REGIÓN DE LA ARAUCANÍA

Para la región de la Araucanía (tabla 3) los datos presentan una media de 191 UF/ha y una desviación estándar de 430 UF/ha. Esta región presenta un aumento importante en la media del precio de la tierra para los dos últimos años del período bajo análisis. Los precios observados en los años 2007 y 2008 son los máximos alcanzados en el periodo de 10 años que va desde 1999 a 2008, y bordean los 6 millones de pesos por hectárea.

Valor de la tierra (UF/ha)	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total
Media	159,78	206,61	107,63	115,57	183,22	215,88	114,33	199,71	291,85	298,62	190,51
Desviación Estándar	385,18	241,68	58,5	82,41	557,56	623,72	71,4	410,05	645,91	302,11	429,66
Valor Máximo	2331,5	871,93	246,93	507,28	4422,3	4200	277,96	1828,9	3548,4	1120	4422,3
Valor Mínimo	12,87	7,95	21,47	13,95	17,31	11,7	10,81	33,97	14,01	16,72	7,95
Fuente: Estudio ODEPA-UC a partir de la información obtenida de los avisos clasificados de El Mercurio y la Revista del Campo.											

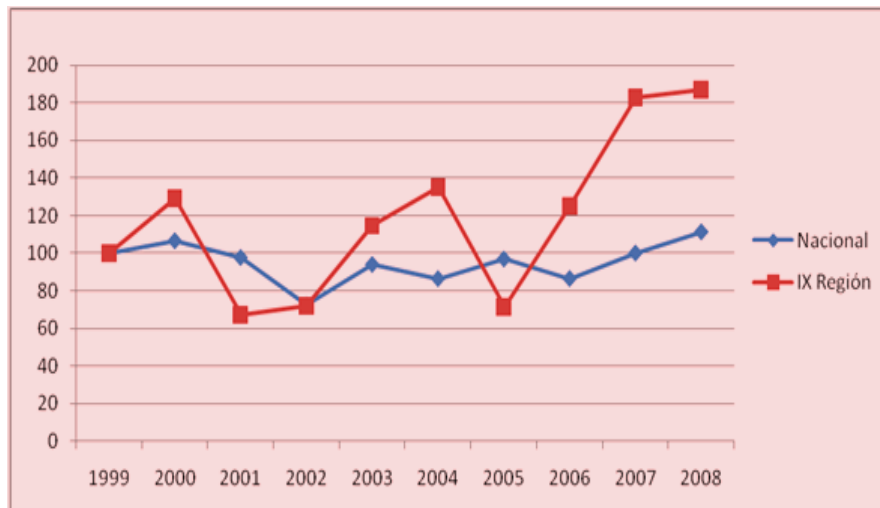
En el gráfico 1 podemos observar que, no obstante seguir la tendencia de los precios nacionales, los precios de la región de la Araucanía muestran un crecimiento muy superior a la media nacional en los últimos años. Esta situación se puede ver claramente en el gráfico 2, donde se realiza el ejercicio comparativo a partir de un índice de precios con base año 1999.

**Gráfico 1: Evolución del precio de la tierra en el período 1999 - 2008
(UF/hectárea)**



Fuente: ODEPA

**Gráfico 2: Evolución del índice de precio de la tierra en el período 1999 - 2008
(UF/hectárea - base 100: Año 1999)**



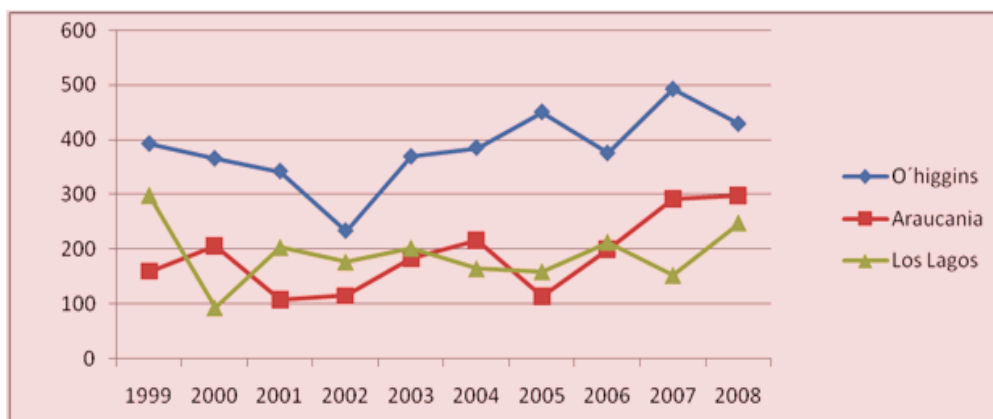
Fuente: ODEPA

El precio de la tierra en la región de La Araucanía

El índice muestra claramente que para la Región de La Araucanía los precios que estaban en un valor de 72 en el año 2005, correspondiente a 114 UF/ha, llegó a un valor de 189, como resultado del precio promedio de 298 UF/ha en el año 2008.

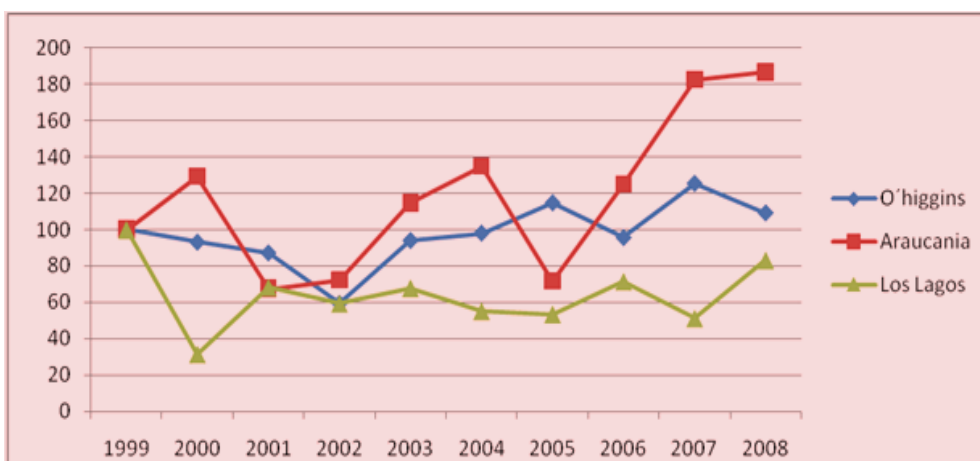
Si comparamos el comportamiento de la IX región con lo sucedido en las regiones VI y X, vemos, por un lado, que las región de O'Higgins muestra precios significativamente superiores, con valores que fluctúan entre 300 UF/ha y 500 UF/ha, y por otro, que la región de Los Lagos muestra una baja respecto al año 1999 que se tomó como base de comparación. En cambio la región de la Araucanía (ver gráfico 3) tiene una clara tendencia al alza de los precios observados durante los últimos 3 años y se puede destacar su volatilidad. Esta situación se puede observar nítidamente en el gráfico 4.

Gráfico 3: Análisis comparativo entre regiones. Evolución del precio de la tierra en el período 1999-2008 (UF/hectárea)



Fuente: ODEPA

Gráfico 4: Análisis comparativo entre regiones. Evolución del índice de precio de la tierra en el período 1999-2008 (UF/hectárea – base 100: Año 1999)



Fuente: ODEPA

CONCLUSIÓN GENERAL

Los datos presentados, así como su expresión gráfica, son concluyentes respecto a que el mercado de la tierra en la Región de la Araucanía está operando de acuerdo a un comportamiento tal que muestra que la formación del precio de la tierra obedece más a causas extra económicas que a los beneficios económicos que se pueden asociar a la tenencia productiva de esos suelos.

Las conclusiones que surgen de un análisis del uso de la superficie productiva en el período intercensal 1997/2007 respaldan la afirmación anterior. En efecto, la comparación entre los últimos censos muestra una fuerte modificación en el uso de la tierra. Particularmente los cultivos que aumentan su superficie están ligados a las exportaciones y se ubican en la zona central del país.

En el análisis se eligió a la Región de O'Higgins como representativa de esa realidad y allí se observa un leve aumento de los precios. Por su parte, en la región de Los Lagos, los precios muestran un baja relativa. Sin embargo, el precio de la tierra crece más en la Araucanía. Por características del tipo de agricultura no cabe duda que la Región de la Araucanía guarda mayor semejanza con la Región de los Lagos que con la de O'Higgins. Es más, en ambas regiones, Araucanía y Los Lagos, se ubican los cultivos tradicionales que, de acuerdo a los agricultores de las zonas, muestran mayores problemas de rentabilidad en los últimos años como resultado del desfase en las variaciones de precios internacionales de insumos y productos.

Por tanto, las particulares condiciones en que los organismos del Estado realizan las negociaciones para adquirir fundos en la Región de la Araucanía pueden ser más explicativos de las alzas experimentadas por los precios de la tierra, en esta zona cruzada por conflictos sociales, y que por tanto se hayan independizado de su valor económico potencial.

Nota metodológica:

En el estudio «Valor de la tierra agrícola y sus factores determinantes», los investigadores de la Fundación Agro UC revisaron los avisos publicados en la Revista de Campo y los avisos clasificados del diario El Mercurio, disponibles en la Biblioteca Nacional de Chile. La información recopilada corresponde a la contenida en los avisos publicados los días lunes de cada semana en el período 1999-2008 y se relaciona con predios con superficies mayores o iguales a cinco hectáreas. Se llevó a cabo un levantamiento de 13.272 observaciones para la construcción de la base de datos de precios de la tierra, la que depurada arrojó una muestra final de 4.321 observaciones, 346 de las cuales pertenecen a la zona de la Araucanía.

Una limitante de esta fuente de información es que se trata de precios de oferta de tierra, y no necesariamente de precios efectivamente transados

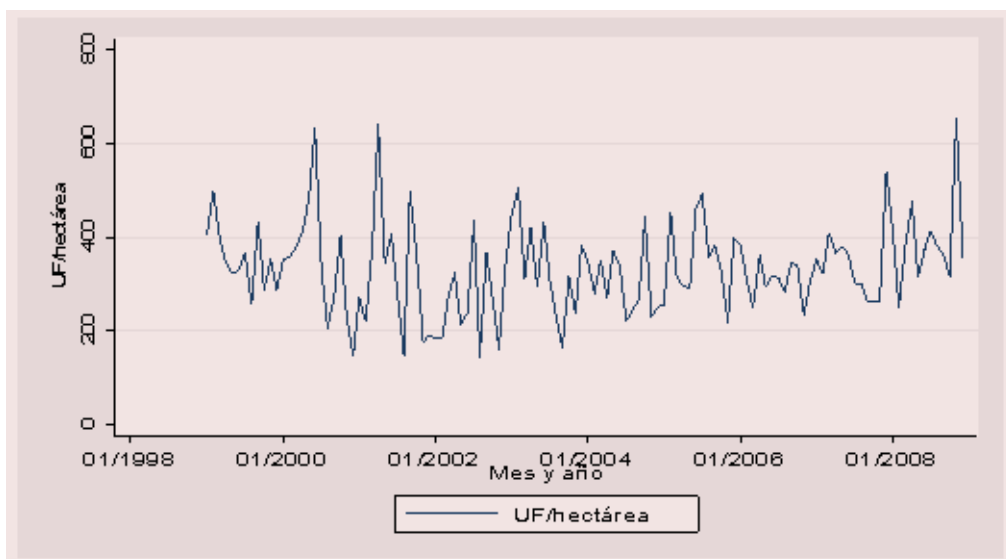
ANEXO. RESULTADOS A ESCALA NACIONAL

En la tabla 1 se observa que los datos a escala nacional registran una media de 333 UF/ha y una desviación estándar de 439 UF/ha. El valor máximo encontrado a nivel nacional es de 4.562 UF/ha y el valor mínimo de 5,8 UF/ha.

Tabla 1: Estadística descriptiva a nivel nacional del precio de la tierra											
Valor de la tierra UF/ha	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total
Media	351,1	373,7	342,7	254,6	329,9	303,5	339,9	303,6	351,2	390,3	332,5
Desviación Estándar	420,3	560,4	443	336,8	509,2	426,1	390,1	353,8	473,5	453,8	438,8
Valor Máximo	2331,5	4561,7	3126,6	2089,3	4422,3	4200	2523,3	2673	4273,4	4193,5	4561,7
Valor Mínimo	6,3	6,5	6,2	6,5	6,2	5,9	5,8	5,9	6,1	7,3	5,8
Fuente: Estudio ODEPA-UC a partir de la información obtenida de los avisos clasificados de El Mercurio y la Revista del Campo.											

En la figura N°1 se presenta la evolución del precio unitario en el tiempo. En la gráfica se observan dos períodos. El primer período se caracteriza por un descenso en el precio por hectárea de la tierra agrícola, cuyo promedio mensual disminuye desde 407 UF/hectárea en enero de 1999 a 235 UF/hectárea en noviembre del año 2003. En el segundo período, el precio promedio por hectárea aumenta sostenidamente hasta alcanzar las 356 UF/hectárea en diciembre del 2008.

Gráfico 1: Evolución del precio de la tierra agrícola en Chile en el período 1999-2008 (UF/hectárea)



Fuente: Estudio ODEPA-UC