

**El Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca
a través de Estadísticas Agropecuarias (DIEA) comunica:**

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA” Compraventas Primer Semestre 2016

19 de septiembre de 2016

Mediante este comunicado se presenta los resultados del procesamiento de las operaciones de **compraventa** de tierras para uso agropecuario realizadas en el período comprendido entre el **1° de enero y el 30 de junio de 2016**.

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 y comprende el registro de **todas las operaciones concretadas de 10 o más hectáreas**.

Durante el primer semestre de 2016 se realizaron **473 operaciones** de compraventa, **un 30% menos** que las transadas en el mismo período del año anterior. Por su parte, la superficie total vendida alcanzó las **83 mil hectáreas**, correspondiendo a una caída del 22% respecto a dicho período (cuadro1).

Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por trimestre. Del 1° de enero al 30 junio de 2016.

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	473	83.360	176	296.492	3.557
Enero - marzo	165	17.405	105	63.939	3.674
Abril - junio	308	65.955	214	232.553	3.526

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

El monto total operado en el semestre fue de más de **296 millones de dólares¹**, determinando un precio promedio de **U\$S 3.557/ha** lo que implica una caída del orden del **4 %** con respecto al primer semestre del año 2015.

En el segundo trimestre se constató un aumento en el número de operaciones en el orden del 87% y casi se cuadruplico la superficie vendida con respecto al primer trimestre.

¹ Todos los precios están expresados en dólares corrientes.

➤ **POR DEPARTAMENTO.**

El 52 % de la superficie vendida se concentró en los departamentos de **Lavalleja, Paysandú, Durazno y Cerro Largo**. Entre los cuatro acumulan ventas por 43 mil hectáreas y casi 160 millones de dólares, equivalente al 54% del monto total transado en el periodo.

Colonia, San José y Soriano, con suelos de mayor potencial productivo en especial para la agricultura de secano, registran los precios promedios más altos: U\$S 6.533, U\$S 6.044 y U\$S 5.423/ha, respectivamente. En el otro extremo, con cifras que se ubican un 50% por debajo del promedio general se encuentra el departamento de **Artigas** con U\$S 1.771/ha, seguido de Salto (U\$S 1.889/ha) y Treinta y Tres (U\$S 2.157/ha) (cuadro 2).

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por departamento. Del 1° de enero al 30 junio de 2016.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	473	83.360	176	296.492	3.557
Artigas	22	5.130	233	9.084	1.771
Canelones	41	1.713	42	7.480	4.366
Cerro Largo	24	9.656	402	30.484	3.157
Colonia	41	2.725	66	17.804	6.533
Durazno	31	10.443	337	47.497	4.548
Flores	7	1.183	169	4.694	3.967
Florida	24	2.464	103	9.682	3.929
Lavalleja	61	11.941	196	33.290	2.788
Maldonado	23	1.220	53	4.232	3.468
Paysandú	15	11.078	739	47.810	4.316
Río Negro	8	5.416	677	20.972	3.872
Rivera	16	1.454	91	4.532	3.118
Rocha	26	2.325	89	7.394	3.181
Salto	25	6.383	255	12.055	1.889
San José	40	2.167	54	13.097	6.044
Soriano	19	1.741	92	9.444	5.423
Tacuarembó	24	2.037	85	7.699	3.780
Treinta y Tres	26	4.284	165	9.242	2.157

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

➤ POR ESCALA DE SUPERFICIE

Si bien el 72% de las operaciones se realizaron por superficies entre 10 y 100 hectáreas, las mismas acumulan sólo el 14% del área vendida. En el otro extremo, las 11 operaciones de más de 1.000 hectáreas, aportan el 40% del área vendida y el 44% del monto operado (cuadro 3).

Cuadro 3. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por escala de superficie de la operación. Del 1° de enero al 30 junio de 2016.

Escala de Superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	Nº	%	ha	%	Total (miles US\$)	%	Promedio (US\$/ha)
Total	473	100	83.360	100	296.492	100	3.557
10 a 100	340	72	11.783	14	45.440	15	3.856
101 a 200	50	11	7.440	9	23.587	8	3.170
201 a 500	50	11	15.322	18	45.582	15	2.975
501 a 1000	22	5	15.878	19	50.838	17	3.202
Más de 1000	11	2	32.937	40	131.044	44	3.979

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

Las transacciones de más de 1.000 hectáreas fueron las que obtuvieron un precio mayor por unidad de superficie, siendo este de US\$ 3.979/ha, seguidos muy de cerca por los campos entre 10 a 100 hectáreas con un precio promedio de US\$ 3.856/ha. Por otra parte, el valor más bajo se registra en transacciones de campos entre 201 a 500 hectáreas (2.975 US\$/ha), ubicándose un 16% por debajo de la media general.

➤ POR PRECIO DE VENTA

Cuando la apertura de la información se realiza por precio de venta, se desprende que el intervalo de precio definido entre US\$ 3.001 a 4.000/ha es el que concentra mayor número de operaciones - 17% del total - con más de 22 mil hectáreas vendidas a un precio promedio de US\$ 3.488/ha (cuadro 4).

Cuadro 4. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por escala de precio de la tierra. Del 1° de enero al 30 junio de 2016.

Escala de precio de la tierra (US\$/ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	Nº	%	Total (ha)	%	Promedio (ha)	Total (miles US\$)	Promedio (US\$/ha)
Total	473	100	83.360	100	176	296.492	3.557
Menos de 1.000	66	14	9.300	11	141	5.253	565
1.001-1.500	35	7	4.610	6	132	5.661	1.228
1.501-2.000	33	7	3.525	4	107	6.492	1.842
2.001-2.500	36	8	3.398	4	94	7.933	2.335
2.501 – 3.000	50	11	11.601	14	232	33.230	2.864
3.001-4.000	82	17	22.224	27	271	77.508	3.488
4.001-5.000	56	12	16.149	19	288	71.728	4.442
5.001-6.000	32	7	3.058	4	96	16.172	5.288
6.001-8.000	38	8	6.838	8	180	44.259	6.472
8.001-10.000	17	4	1.235	1	73	10.755	8.708
Más de 10.000	28	6	1.421	2	51	17.501	12.316

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

➤ ANÁLISIS RETROSPECTIVO

Se presenta el resumen de información retrospectivo desde el año 2000, donde se concretaron un total de **35.467** operaciones de compraventa, por más de **7,9 millones de hectáreas** (cuadro 5).

Cuadro 5. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por año. Del 1° de enero de 2000 al 30 de junio de 2016.

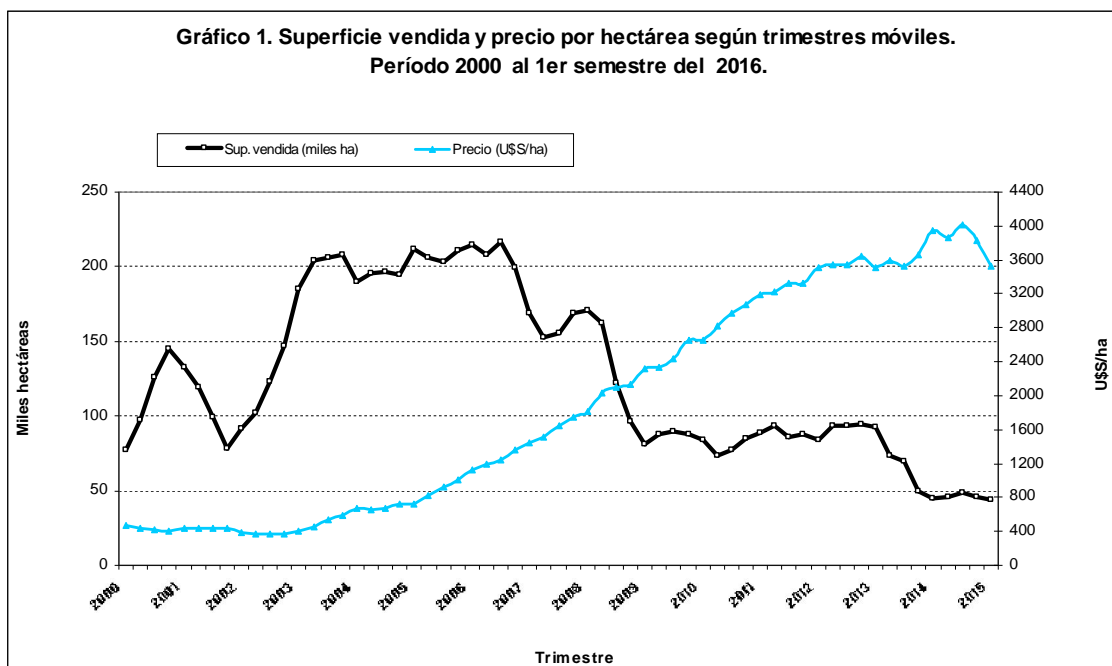
Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	35.467	7.923	223	11.995	1.514
2000	1.517	308	203	138	448
2001	1.966	530	270	219	413
2002	1.598	365	229	141	386
2003	2.156	741	344	311	420
2004	2.746	758	276	503	664
2005	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	231	1.260	1.844
2009	1.847	323	175	753	2.329
2010	2.093	336	161	885	2.633
2011	2.288	354	155	1.130	3.196
2012	2.060	336	163	1.166	3.473
2013	1.868	371	199	1.305	3.519
2014	1.257	178	142	702	3.934
2015	1.245	176	142	632	3.584
2016 ^{1/}	473	83	176	297	3.557

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

^{1/} Enero 1 a junio 30 de 2016.

El valor medio del período es de **U\$S 1.514/ha**, con precios que oscilan entre U\$S 386/ha para el año 2002 y U\$S 3.934/Ha para el año 2014. El precio medio anual ha aumentado de manera ininterrumpida entre los años 2003 y 2014, luego sufrió una baja del 9% en el año 2015 y en el primer semestre de 2016 se evidencia una caída de un punto porcentual basados en el año 2015.

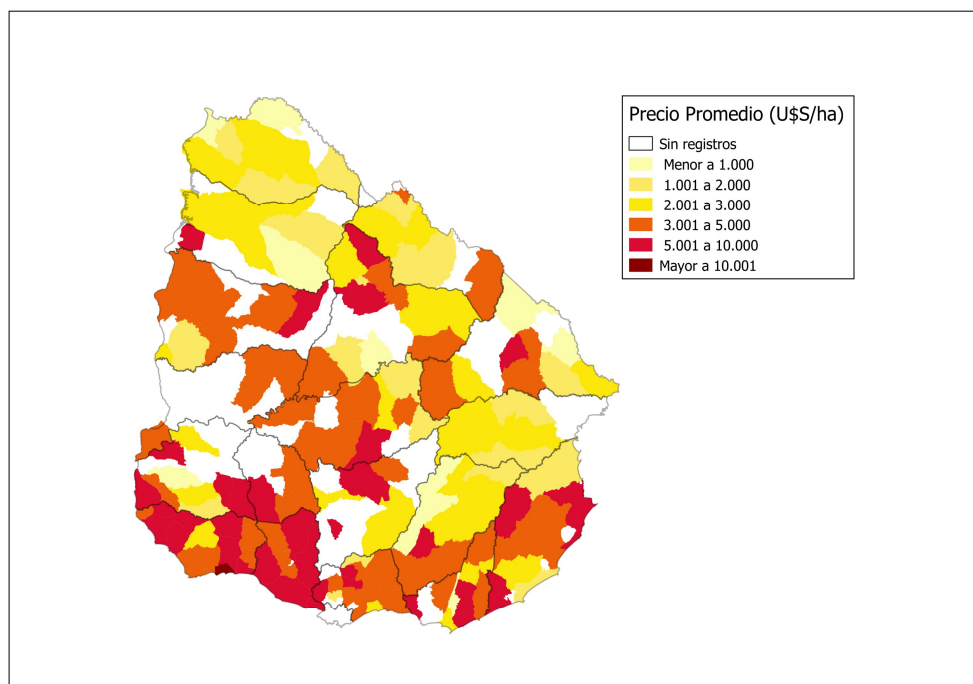
Desde el segundo trimestre de 2008, el precio medio trimestral, tomando trimestres móviles, se ha ubicado siempre por encima del valor medio del período (Gráfico 1).



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

Con el fin de contribuir a una mejor visualización de la distribución de las diferentes transacciones que se realizaron en el semestre, se creó el indicador U\$/ha por sección judicial (Mapa 1).

Mapa 1. Precio promedio de venta de tierra U\$/Ha, por sección judicial. Primer Semestre 2016.



Fuente: elaborado por DIEA en base a la DGR.

Comunicaciones Institucionales
Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca