

## SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

### Compraventas Año 2011

21 de marzo de 2012

El Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca a través de Estadísticas Agropecuarias (DIEA), presenta los resultados del procesamiento de las operaciones de **compraventa** de tierras para uso agropecuario realizadas en el año 2011.

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.

Durante el año 2011 se realizaron **2.288 operaciones de compraventa**, por un total de casi **354 mil hectáreas**, lo que implica un aumento del orden del 5% con respecto a la superficie transada el año anterior. El monto de las operaciones del año fue de **1.130 millones de dólares**<sup>1</sup> (cuadro 1).

Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por semestre. Año 2011

Semestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
<b>Total</b>	<b>2.288</b>	<b>353.719</b>	<b>155</b>	<b>1.130.412</b>	<b>3.196</b>
Enero - Junio	1.030	153.371	149	488.235	3.183
Julio - Diciembre	1.258	200.348	159	642.177	3.205

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

El precio promedio de las operaciones registradas en 2011 fue de **U\$S 3.196/ha**. Este valor es un máximo histórico, e implica un **incremento del orden del 21%** respecto al precio medio del año 2010, que fue de U\$S 2.633/ha. En el semestre julio-diciembre el precio promedio alcanzó a U\$S 3.205/ha, el valor semestral más alto que se registra desde el año 2000.

Los departamentos con más superficie vendida fueron, por su orden, **Paysandú, Cerro Largo y Durazno**. Entre esos tres departamentos acumulan ventas por casi 96 mil hectáreas, 27% del total de la superficie vendida en el año. Los precios medios más altos se registran en **Río Negro y San José**, con U\$S 5.946 y U\$S 5.422/ha, respectivamente. En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió al departamento de **Artigas**, con U\$S 1.461/ha, una cifra que se ubica por debajo del 55% del promedio general de las compraventas del año (cuadro 2).

<sup>1</sup> Todos los precios están expresados en dólares corrientes.

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, Superficie vendida y valor, por departamento. Año 2011.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
<b>Total</b>	<b>2.288</b>	<b>353.750</b>	<b>155</b>	<b>1.130.412</b>	<b>3.196</b>
Artigas	82	16.379	213	23.934	1.461
Canelones	243	8.679	36	32.693	3.767
Cerro Largo	162	32.860	203	67.250	2.047
Colonia	149	12.177	82	61.518	5.052
Durazno	124	29.142	235	93.883	3.222
Flores	42	5.681	135	17.969	3.163
Florida	143	20.967	147	72.462	3.456
Lavalleja	178	17.697	99	41.794	2.362
Maldonado	193	17.021	88	67.327	3.955
Montevideo <sup>1/</sup>	...	...	...	...	...
Paysandú	78	33.715	432	109.541	3.249
Río Negro	47	20.441	435	121.541	5.946
Rivera	97	15.510	160	41.953	2.705
Rocha	155	22.168	143	83.278	3.757
Salto	76	17.423	229	33.227	1.907
San José	161	9.951	62	53.957	5.422
Soriano	112	18.398	167	87.794	4.772
Tacuarembó	116	29.100	251	67.560	2.322
Treinta y Tres	130	26.439	203	52.730	1.994

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

<sup>1/</sup> Sin información.

A nivel departamental, la superficie promedio de las compraventas registradas oscila entre 435 hectáreas (Río Negro) y 36 hectáreas (Canelones). Las transacciones por superficies entre 10 y 100 hectáreas acumulan el 69% de las operaciones (cuadro 3).

Cuadro 3. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por escala de superficie de la operación. Año 2011.

Escala de Superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	Nº	%	Miles ha	%	Total (miles US\$)	%	Promedio (U\$S/ha)
<b>TOTAL</b>	<b>2.288</b>	<b>100</b>	<b>353.750</b>	<b>100</b>	<b>1.130.412</b>	<b>100</b>	<b>3.196</b>
10 a 100	1.573	69	56.641	16	195.807	17	3.457
101 a 200	284	12	40.147	11	116.266	10	2.896
201 a 500	276	12	84.796	24	253.039	22	2.984
501 a 1000	96	4	66.717	19	185.502	16	2.780
1001 a 2000	45	2	62.569	18	222.309	20	3.553
Más de 2000	14	1	42.850	12	157.491	14	3.675

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

En general, los precios medios no presentan una asociación clara con la escala de tamaño aunque el extremo superior de la escala (mayor a 2000 ha) registra el precio medio más elevado (U\$S 3.675 /ha), estando un 15% por encima del promedio general.

Cuando la información se analiza abierta por **precio de venta**, se aprecia que el tramo de precios superiores a U\$S 5.000/ha es el que concentra mayor números de operaciones – 21% del total- con casi 57 mil hectáreas vendidas a un precio promedio de U\$S 7.628/ha (cuadro 4).

Cuadro 4. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, según precio de la tierra. Año 2011.

Precio de la tierra (U\$S/ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	Nº	%	Total (ha)	%	Promedio (ha por operación)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
<b>TOTAL</b>	<b>2.288</b>	<b>100</b>	<b>353.750</b>	<b>100</b>	<b>155</b>	<b>1.130.412</b>	<b>3.196</b>
Menos de 500	238	10	34.303	10	144	10.479	305
501-1000	229	10	26.388	7	115	19.354	733
1001-1500	211	9	35.986	10	171	44.710	1.242
1501-2000	209	9	34.685	10	166	62.273	1.795
2001-2500	180	8	25.619	7	142	56.859	2.219
2501-3000	199	9	36.573	10	184	102.381	2.799
3001-4000	312	14	61.727	17	198	215.165	3.486
4001-5000	237	10	41.613	12	176	185.724	4.463
Más de 5000	473	21	56.827	16	120	433.466	7.628

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

Con el cierre del año 2011 se completan 12 años de la Serie “*Precio de la Tierra*” elaborada con información proveniente de los contratos de compraventas registrados en la DGR. Durante todo el período se registraron **28.564** operaciones, por un total de **6,8 millones de hectáreas** (cuadro 5).

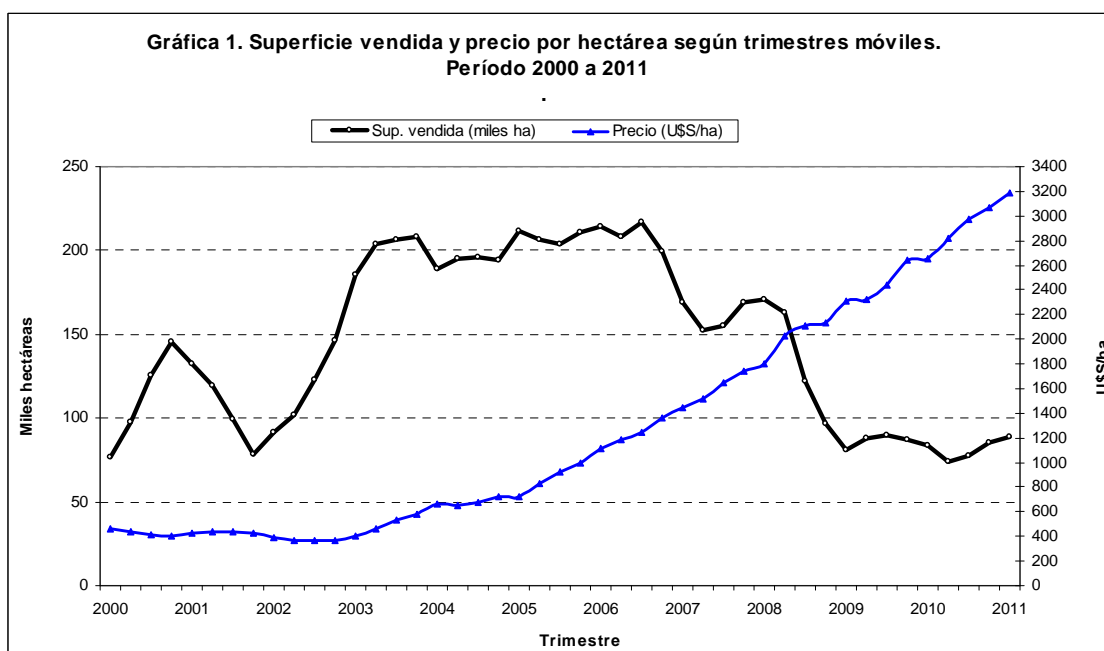
Cuadro 5. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por año. Enero 1 de 2000 a diciembre 31 de 2011.

Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
<b>Total</b>	<b>28.564</b>	<b>6.779</b>	<b>237</b>	<b>7.894</b>	<b>1.164</b>
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	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

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

El valor medio del período es de **U\$S 1.164/ha**, con precios que oscilan entre U\$S 385/ha para el año 2002 y U\$S 3.196 /ha para el año 2011 **El valor medio de la tierra en 2011 es más de 8 veces el que hubo en 2002.**

Los aumentos registrados determinan que desde principios del año 2006, el precio medio trimestral (trimestres móviles) se haya ubicado siempre por encima del promedio general del período (gráfica 1).



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

Por su parte, la superficie transada en 2011 experimenta un leve ascenso con respecto al año anterior, pero aún así es de las menores del período considerado, siendo muy similar a la alcanzada en el año 2002.

En el momento de emitirse este comunicado, se está procesando la información referente a contratos de arrendamiento para el año 2011. Se estima que dicha información estará a disposición de los usuarios en el correr de las próximas semanas.

## Comunicaciones Institucionales

### Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca