

COMUNICADO DE PRENSA

Serie “Precio de la Tierra” Compraventas

17 de marzo de 2009

En este comunicado se presentan los resultados del procesamiento de las operaciones de **compraventa** de tierras para uso agropecuario realizadas en el **segundo semestre del 2008** (1° de julio al 31 de diciembre).

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.

El año 2008, estuvo caracterizado por dos períodos no solo diferentes sino prácticamente contrarios en cuanto a las expectativas de los negocios agropecuarios como las compraventas y arrendamientos. Mientras que en el primer semestre se registraron aumentos permanentes de los precios agrícolas, durante el segundo semestre la evolución general fue a la baja en la mayoría de dichos valores.

Durante el segundo semestre de 2008 se realizaron **1.592 operaciones de compraventa**, por un total de casi **347 mil hectáreas** y un monto cercano a los **665 millones de dólares**¹ (cuadro1).

Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por trimestre. Julio 1 a diciembre 31 de 2008.

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	1.592	346.612	218	664.667	1.918
Julio-Setiembre	838	189.003	226	370.184	1.959
Octubre-Diciembre	754	157.609	209	294.483	1.868

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

El precio promedio del semestre fue de **U\$S 1.918/ha**, lo que implica un **incremento del orden del 8%** respecto al precio medio registrado en el primer semestre del 2008 y **del 20%** si se compara con el segundo semestre del 2007.

Dentro del semestre, entre **julio-setiembre** se vendieron 189 mil hectáreas, determinando una caída del 21% respecto a lo transado en el trimestre anterior.

A su vez, el **trimestre octubre-diciembre** presenta una disminución tanto en superficie vendida como del precio medio respecto al trimestre anterior, del 17% y 5%, respectivamente.

Los departamentos con más superficie vendida fueron, por su orden, **Cerro Largo y Tacuarembó**. Entre ambos acumulan ventas por más de 92 mil hectáreas y 193 millones de dólares, aproximadamente el 29% del monto total de las compraventas del período.

Colonia y Florida registran los precios más altos. En ambos departamentos, las compraventas del período corresponden en general a transacciones por superficies relativamente pequeñas,

¹ Todos los precios están expresados en dólares corrientes.

con promedios de 78 y 191 hectáreas por operación para Colonia y Florida, respectivamente (cuadro 2).

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por departamento. Julio 1 a diciembre 31 de 2008.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	1.592	346.612	218	664.667	1.918
Artigas	43	12.077	281	7.957	659
Canelones	137	5.956	43	10.487	1.761
Cerro Largo	150	51.043	340	112.138	2.197
Colonia	112	8.727	78	28.183	3.229
Durazno	69	21.192	307	40.873	1.929
Flores	30	5.364	179	15.264	2.846
Florida	81	15.494	191	50.017	3.228
Lavalleja	138	20.569	149	38.877	1.890
Maldonado	116	12.690	109	23.412	1.845
Paysandú	62	30.688	495	44.768	1.459
Río Negro	40	19.718	493	44.216	2.242
Rivera	78	16.501	212	31.453	1.906
Rocha	112	21.503	192	26.310	1.224
Salto	62	19.210	310	20.955	1.091
San José	113	8.717	77	20.123	2.309
Soriano	76	10.851	143	34.159	3.148
Tacuarembó	107	41.262	386	81.207	1.968
Treinta y Tres	66	25.050	380	34.267	1.368

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

Si bien casi dos tercios de las operaciones se realizaron por superficies de entre 10 y 100 hectáreas, las mismas acumulan sólo el 11% del área vendida. En el otro extremo, a pesar de que por encima de 5.000 hectáreas se siguen registrando ventas, éstas presentan una importante caída en el área, ubicándose en un 40% por debajo del semestre anterior.

Las ventas de 500 a 1000 hectáreas concentran la mayor superficie vendida (63 mil ha) y el precio medio más alto transado (2.165 U\$S/ha). En general, los precios medios no presentan una asociación muy clara con la escala de tamaño (cuadro 3).

Cuadro 3. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por escala de superficie de la operación. Julio 1 a diciembre 31 de 2008.

Escala de Superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	Nº	%	Miles ha	%	Total (miles US\$)	%	Promedio (U\$S/ha)
TOTAL	1.592	100,0	347	100	664.667	100	1.918
10 a 100	1.041	65,4	39	11	84.238	13	2.152
101 a 200	209	13,1	29	8	54.395	8	1.880
201 a 500	188	11,8	61	18	104.241	16	1.709
501 a 1000	91	5,7	63	18	136.721	21	2.165
1001 a 2000	37	2,3	49	14	93.836	14	1.899
2001 a 5000	21	1,3	58	17	120.436	18	2.061
Más de 5000	5	0,3	47	13	70.800	11	1.521

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 (cuadro 4).

Cuadro 4. 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.

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.

Por último, se presenta un resumen de la información para la totalidad del período desde el año 2000 en que se registraron **22.336** operaciones de compraventa, por casi **5,8 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 2008.

Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones 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: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

El valor medio del período es de **U\$S 889/ha**, con precios que oscilan entre U\$S 385/ha para el año 2002 y U\$S 1.844/ha para el año 2008. El precio medio anual ha aumentado de manera ininterrumpida a partir de 2003, y el valor registrado el último año duplica al promedio general.

Particularmente, el año 2008 muestra un incremento anual del precio medio del orden de un 29% respecto al año 2007. Mientras tanto, la superficie total transada durante el año 2008 es

casi igual a la del año anterior, en el que se registró una reducción en el área vendida luego del máximo registrado en 2006.

Desde principios de 2006, el precio medio trimestral se ha ubicado siempre por encima del promedio general del período (gráfica 1).



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

En el momento de emitirse este comunicado, se está procesando la información referente a arrendamientos para el período julio-diciembre de 2008. Se estima que dicha información estará a disposición de los usuarios en las próximas semanas.