

10 de marzo de 2010

## SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

### Compraventas

El Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca a través de la oficina de Estadísticas Agropecuarias (DIEA), presenta los resultados del procesamiento de las operaciones de **compraventa** de tierras para uso agropecuario realizadas en el **segundo semestre del 2009** (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.

Durante el segundo semestre de 2009 se realizaron **978 operaciones de compraventa**, por un total de casi **181 mil hectáreas** y un monto cercano a los **425 millones de dólares**<sup>1</sup> (cuadro 1).

Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por trimestre. Julio 1 a diciembre 31 de 2009.

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
<b>Total</b>	<b>978</b>	<b>180.599</b>	<b>185</b>	<b>424.930</b>	<b>2.353</b>
Julio-Setiembre	476	85.373	179	174.947	2.049
Octubre-Diciembre	502	95.226	190	249.983	2.625

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

El precio promedio del semestre fue de **U\$S 2.353/ha**, lo que implica un **incremento del orden del 2%** respecto al precio medio del semestre anterior, que fue de U\$S 2.299/ha.

En el período julio-setiembre se registra una baja en el precio promedio, situación que se revierte en el **trimestre octubre-diciembre**, en el cual el precio medio de las compraventas fue de U\$S 2.625/ha, resultando el promedio trimestral más alto que se registra desde el año 2000.

Los departamentos con más superficie vendida fueron, por su orden, **Paysandú, Rivera y Tacuarembó**. Entre los tres acumulan ventas por casi 58 mil hectáreas y 108 millones de dólares, aproximadamente el 25% del monto total de las compraventas del período.

**Colonia y Rocha** registran los precios medios más altos: U\$S 5.097 y U\$S 4.016/ha, respectivamente. En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió al departamento de Salto, con U\$S 1.144/ha, una cifra que se ubica ligeramente por debajo del 50% del promedio general de las compraventas del semestre (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 2009.

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

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
<b>Total</b>	<b>978</b>	<b>180.599</b>	<b>185</b>	<b>424.930</b>	<b>2.353</b>
Artigas	45	13.378	297	16.616	1.242
Canelones	101	3.132	31	8.619	2.752
Cerro Largo	58	9.583	165	18.159	1.895
Colonia	81	5.867	72	29.904	5.097
Durazno	55	16.384	298	27.404	1.673
Flores	17	3.450	203	12.668	3.672
Florida	36	10.826	301	33.685	3.111
Lavalleja	64	9.523	149	20.323	2.134
Maldonado	96	5.163	54	19.229	3.724
Paysandú	37	19.938	539	46.131	2.314
Río Negro	30	14.565	485	41.169	2.827
Rivera	35	19.258	550	35.029	1.819
Rocha	61	9.623	158	38.642	4.016
Salto	33	6.997	212	8.002	1.144
San José	79	4.643	59	15.028	3.237
Soriano	44	6.652	151	23.328	3.507
Tacuarembó	76	18.642	245	26.973	1.447
Treinta y Tres	30	2.977	99	4.022	1.351

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

El 70% de las operaciones corresponde a superficies de entre 10 y 100 hectáreas, pero las mismas acumulan sólo el 13% del área vendida. En el otro extremo, las nueve operaciones por más de 2 mil hectáreas acumulan el 23% del área vendida y el 26% del monto operado. Con la única excepción de las operaciones del tramo menor de la escala, los precios medios tienden a incrementarse a medida que aumenta la superficie vendida (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 2009.

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>978</b>	100	<b>180.599</b>	100	<b>424.930</b>	100	<b>2.353</b>
10 a 100	681	70	24.146	13	67.644	16	2.801
101 a 200	116	12	16.382	9	27.042	6	1.651
201 a 500	100	10	31.522	17	63.467	15	2.013
501 a 1000	47	5	33.809	19	72.353	17	2.140
1001 a 2000	25	3	33.639	19	84.840	20	2.522
Más de 2000	9	1	41.101	23	109.583	26	2.666

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

Cuando la información se analiza abierta por precio de venta, se aprecia que el tramo con más operaciones corresponde a las transacciones realizadas a precios superiores a U\$S 4.000/ha. Dichas transacciones acumulan casi 25 mil hectáreas y U\$S 150 millones, aproximadamente una tercera parte del monto total de las transacciones del semestre (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 2009.

Precio de la tierra (U\$/ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	Nº	%	Total (miles ha)	%	Promedio (ha por operación)	Total (miles U\$)	Promedio (U\$/ha)
<b>TOTAL</b>	<b>978</b>	<b>100</b>	<b>180.599</b>	<b>100</b>	<b>185</b>	<b>424.930</b>	<b>2.353</b>
Menos de 500	158	16	26.930	15	170	6.919	257
501-1000	136	14	21.503	12	158	15.712	731
1001-1500	95	10	12.129	7	128	16.057	1.324
1501-2000	97	10	26.377	15	272	47.556	1.803
2001-2500	105	11	26.694	15	254	58.955	2.209
2501-3000	70	7	21.649	12	309	59.022	2.726
3001-3500	68	7	11.686	6	172	36.713	3.142
3501-4000	42	4	8.680	5	207	31.968	3.683
Más de 4000	207	21	24.950	14	121	152.026	6.093

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

Con el cierre del año 2009 se completa una serie de diez años con información resultante del procesamiento de los registros de compraventa. En esos diez años se registraron **24.183** operaciones, por un total de **6 millones de hectáreas** (cuadro 5).

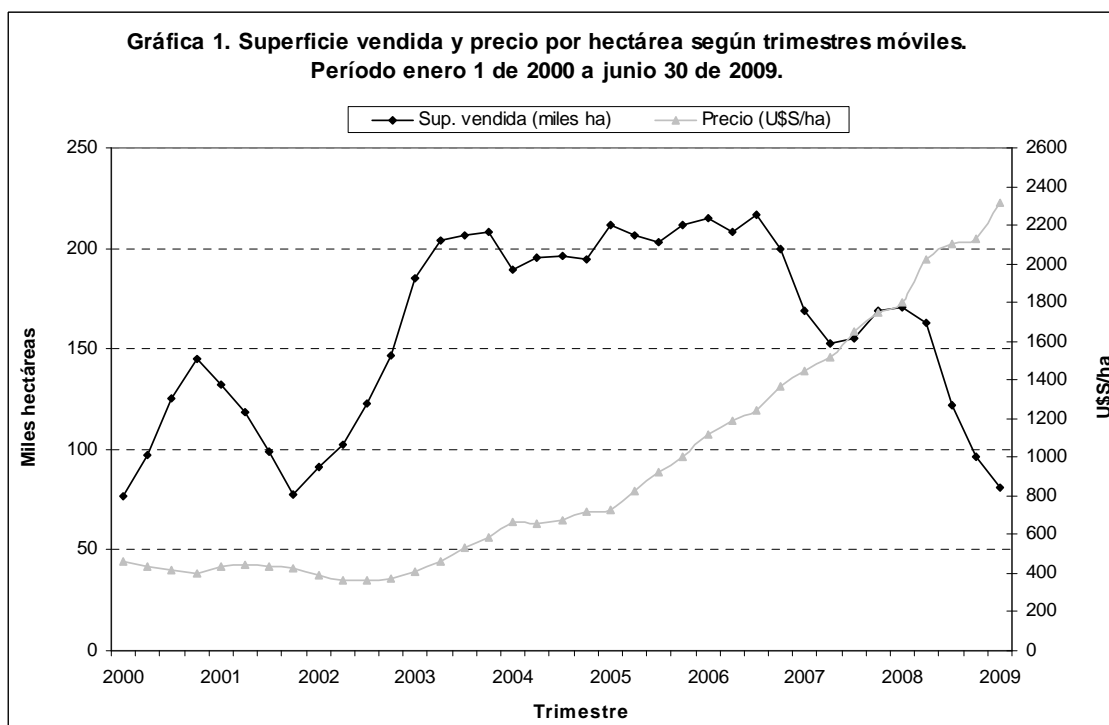
Cuadro 5. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por año. Enero 1 de 2000 a diciembre 31 de 2009.

Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones de U\$)	Promedio (U\$/ha)
<b>Total</b>	<b>24.183</b>	<b>6.089</b>	<b>252</b>	<b>5.878</b>	<b>965</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

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

El valor medio del período es de **U\$ 965/ha**, con precios que oscilan entre U\$ 385/ha para el año 2002 y U\$ 2.329/ha para el año 2009. El precio medio anual ha aumentado de manera ininterrumpida a partir de 2003, y el valor registrado el último año duplica con creces al promedio general.

Particularmente, en el año 2009 se registra un incremento del precio medio del orden del 26% con respecto a 2008. Debe señalarse que desde principios del año 2006, el precio medio trimestral (trimestres móviles) se ha ubicado siempre por encima del promedio general del decenio (gráfica 1).



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

En contraposición al aumento registrado en los precios, la superficie transada en 2009 experimenta una disminución del orden del 50% con respecto al año anterior, y es de las menores del período considerado. Debe señalarse que el área vendida cae por tercer año consecutivo, después de haber alcanzado un máximo en el año 2006.

En el momento de emitirse este comunicado, se está procesando la información referente a contratos de arrendamiento para el período julio-diciembre de 2009. 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**