

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

Compraventas

16 de marzo de 2011

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 **segundo semestre del 2010** (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 2010 se realizaron **1.143 operaciones de compraventa**, por un total de **157 mil hectáreas** y un monto cercano a los **434 millones de dólares**¹ (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 2010

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	1.143	157.009	137	433.769	2.763
Julio-Setiembre	530	75.459	142	217.461	2.882
Octubre-Diciembre	613	81.550	133	216.309	2.652

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

El precio promedio del semestre fue de **U\$S 2.763/ha**, lo que implica un **incremento del orden del 10%** respecto al precio medio del semestre anterior, que fue de U\$S 2.519.

En el trimestre julio-setiembre se registra un precio promedio de las compraventas de U\$S 2.882/ha, resultando el valor trimestral más alto desde el año 2000.

Los departamentos con más superficie vendida fueron, por su orden, **Rocha, Cerro Largo y Lavalleja**. Entre los tres acumulan ventas por más de 40 mil hectáreas y casi 99 millones de dólares, aproximadamente el 23% del monto total de las compraventas del período.

San José y Colonia registran los precios medios más altos: U\$S 6.195 y U\$S 5.000/ha, con superficies relativamente pequeñas, de 70 y 97 hectáreas por operación, respectivamente. En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió al departamento de Rivera, con U\$S 1.124/ha, una cifra que se ubica por debajo del 60% del promedio general de las compraventas del semestre (cuadro 2).

¹ 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. Julio 1 a diciembre 31 de 2010.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	1.143	157.009	137	433.769	2.763
Artigas	40	7.854	196	9.548	1.216
Canelones	124	4.379	35	15.150	3.460
Cerro Largo	101	12.645	125	19.377	1.532
Colonia	90	8.695	97	43.475	5.000
Durazno	61	10.929	179	24.965	2.284
Flores	23	7.177	312	34.245	4.771
Florida	61	9.346	153	24.324	2.603
Lavalleja	93	12.177	131	30.716	2.523
Maldonado	66	2.644	40	10.187	3.852
Montevideo ^{1/}
Paysandú	41	11.061	270	21.919	1.982
Río Negro	24	6.555	273	28.357	4.326
Rivera	40	4.255	106	4.785	1.124
Rocha	98	15.941	163	48.557	3.046
Salto	61	10.954	180	12.357	1.128
San José	63	4.380	70	27.136	6.195
Soriano	69	10.175	147	45.866	4.508
Tacuarembó	47	10.907	232	18.820	1.725
Treinta y Tres	41	6.933	169	13.987	2.018

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

^{1/} Sin información.

El 72% de las operaciones corresponde a superficies de entre 10 y 100 hectáreas. Por su parte, las compraventas entre 200 y 1.000 hectáreas acumulan el 45% 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. Julio 1 a diciembre 31 de 2010.

Escala de Superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	Nº	%	Miles ha	%	Total (miles US\$)	%	Promedio (U\$S/ha)
TOTAL	1.143	100,0	157.009	100	433.769	100	2.763
10 a 100	825	72,2	28.825	18	91.292	21	3.167
101 a 200	125	10,9	17.871	11	42.380	10	2.371
201 a 500	117	10,2	36.012	23	93.432	22	2.594
501 a 1000	51	4,5	34.752	22	95.387	22	2.745
1001 a 2000	20	1,7	25.960	17	64.975	15	2.503
Más de 2000	5	0,4	13.589	9	46.302	11	3.407

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 3.407 /ha), estando un 23% 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 – 17% del total- con casi 20 mil hectáreas vendidas a un precio promedio de U\$S 7.714/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 2010.

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	1.143	100	157.009	100	137	433.769	2.763
Menos de 500	160	14	24.341	16	152	5.443	224
501-1000	104	9	15.979	10	154	11.517	721
1001-1500	120	10	13.963	9	116	17.483	1.252
1501-2000	130	11	13.926	9	107	24.298	1.745
2001-2500	98	9	13.313	8	136	29.459	2.213
2501-3000	106	9	13.996	9	132	38.584	2.757
3001-4000	143	13	29.913	19	209	101.503	3.393
4001-5000	91	8	11.906	8	131	53.716	4.512
Más de 5000	191	17	19.674	13	103	151.766	7.714

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

Con el cierre del semestre se cierra también el año 2010 y se completan once años de la Serie “*Precio de la Tierra*” compilada con la metodología actual. En esos once años se registraron **26.276** operaciones, por un total de **6,4 millones de hectáreas** (cuadro 5).

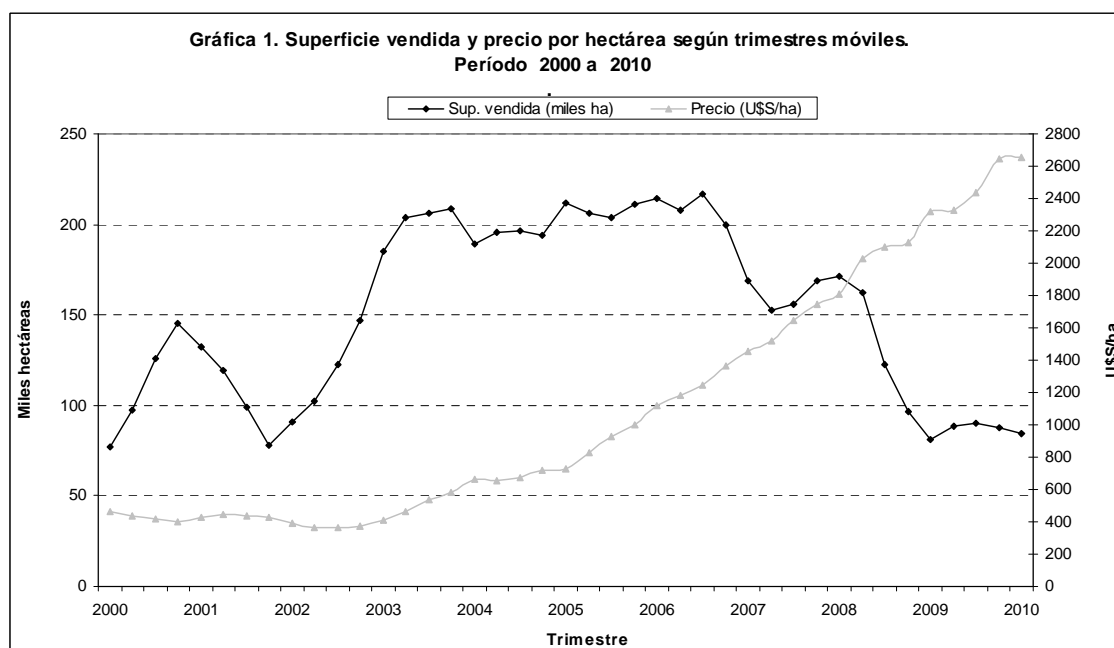
Cuadro 5. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por año. Enero 1 de 2000 a diciembre 31 de 2010.

Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	26.276	6.425	245	6.763	1.053
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

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

El valor medio del período es de **U\$S 1.053/ha**, con precios que oscilan entre U\$S 385/ha para el año 2002 y U\$S 2.633/ha para el año 2010. El precio medio anual ha aumentado de manera ininterrumpida a partir de 2003, y **el valor de la tierra en 2010 es 8 veces el que había 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 2010 experimenta un leve ascenso del orden del 4% 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 período julio-diciembre de 2010. 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