



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

## SERIE “PRECIO DE LA TIERRA” Compraventas Primer Semestre 2020

09 de setiembre de 2020

Este comunicado 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 2020**.

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 DIEA y comprende el registro de **todas las operaciones concretadas de 10 o más hectáreas** y con un fin agropecuario.

Durante el primer semestre de 2020 se realizaron **335 operaciones** de compraventa, **un 14% menos** que las transadas en el mismo período del año anterior. Por su parte, la superficie total operada alcanzó las **56,5 mil hectáreas**, correspondiendo a una disminución del 9% respecto al primer semestre de 2019 (cuadro 1).

[Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por trimestre. Para el período 1° de enero al 30 junio de 2020.](#)

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
<b>Total</b>	<b>335</b>	<b>56.509</b>	<b>169</b>	<b>197.948</b>	<b>3.503</b>
Enero - Marzo	123	26.701	217	98.882	3.703
Abril - Junio	212	29.808	141	99.066	3.323

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

El monto total operado en el semestre fue de casi 198 **millones de dólares**<sup>1</sup>, determinando un precio promedio de **USD 3.503/ha** lo que implica un caída del 7% tomando como referencia al primer semestre del año 2019. Analizando las transacciones de más de 1.000 hectáreas por su destino, la distribución de rubros respondería en un 56% al forestal, 19% ganadero, 15% agrícola-ganadero y el resto para campos agrícolas de muy buen potencial productivo.

La comparativa muestra un aumento en el segundo trimestre del 72 % en el número de operaciones, mientras que la superficie vendida se incrementó un 12%.

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

➤ **POR DEPARTAMENTO**

El 47 % de la superficie vendida (algo más de 26 mil ha) se concentran entre los departamentos de **Tacuarembó, Lavalleja y Florida** con precios promedios de USD 3.701, 2.771 y 3.001/ha respectivamente; los tres sumaron ventas por algo más 91 millones de dólares, equivalente al 46% del monto total transado en el periodo (cuadro 2).

Los departamentos de **San José, Soriano y Colonia**, con suelos de mayor potencial productivo registraron los precios medios por hectáreas más alto, alcanzando valores de USD 5.949, 5.439 y 5.344/ha respectivamente.

En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió al departamento de **Artigas** con USD 1.565/ha, seguido de Salto con USD 1.833/ha.

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por departamento. Para el período 1° de enero al 30 junio de 2020.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
<b>Total</b>	<b>335</b>	<b>56.509</b>	<b>169</b>	<b>197.948</b>	<b>3.503</b>
Artigas	14	2.485	177	3.887	1.565
Canelones	25	1.191	48	4.958	4.164
Cerro Largo	15	1.263	84	2.972	2.352
Colonia	24	1.640	68	8.766	5.344
Durazno	17	3.302	194	9.509	2.880
Flores	12	2.348	196	6.947	2.958
Florida	23	3.710	161	11.133	3.001
Lavalleja	36	4.380	122	12.138	2.771
Maldonado	20	1.678	84	6.319	3.765
Paysandú	5	661	132	2.711	4.105
Río Negro	12	3.162	264	12.175	3.850
Rivera	16	2.517	157	6.111	2.428
Rocha	25	2.198	88	5.587	2.542
Salto	11	674	61	1.236	1.833
San José	25	2.350	94	13.978	5.949
Soriano	13	3.176	244	17.274	5.439
Tacuarembó	27	18.471	684	68.362	3.701
Treinta y Tres	15	1.302	87	3.884	2.983

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

➤ **POR ESCALA DE SUPERFICIE**

Si bien el 71% de las operaciones se realizaron por superficies entre 10 y 100 hectáreas, las mismas acumularon sólo el 16% del área vendida. En el otro extremo, las 3 operaciones mayores a 2.000 hectáreas, representan el 25% del área y el 29% 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. Para el período 1° de enero al 30 junio de 2020.

Escala de superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	N°	%	Total (ha)	%	Total (miles de USD)	%	Promedio (USD/ha)
<b>Total</b>	<b>335</b>	<b>100</b>	<b>56.509</b>	<b>100</b>	<b>197.948</b>	<b>100</b>	<b>3.503</b>
10 a 100	239	71	8.867	16	30.729	16	3.465
101 a 200	31	9	4.741	8	12.698	6	2.678
201 a 500	47	14	15.094	27	47.574	24	3.152
501 a 1000	7	2	4.552	8	10.711	5	2.353
1001 a 2000	8	2	9.244	16	38.159	19	4.128
Más de 2000	3	1	14.010	25	58.076	29	4.145

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

Teniendo en cuenta la escala por superficie, los campos que se comercializaron con un área mayor a 2000 hectáreas y entre 1.001 y 2.000 fueron los que obtuvieron un precio mayor, alcanzando los USD 4.145 y 4.128/ha en su orden. Por otra parte, el valor más bajo se registra en transacciones de campos entre 501 a 1000 hectáreas (USD 2.353/ha), ubicándose un 33% por debajo de la media general.

### ➤ POR PRECIO DE VENTA

Cuando la apertura de la información se analiza por precio de venta, se desprende que un 26% del área fue comercializada entre USD 4.001 a 5.000/ha, por un monto acumulado de casi 66 millones de dólares (cuadro 4).

Cuadro 4. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por escala de precio de la tierra. Para el período 1° de enero al 30 junio de 2020.

Escala de precio de la tierra (USD/Ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	N°	%	Total (ha)	%	Promedio (Ha por operación)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
<b>Total</b>	<b>335</b>	<b>100</b>	<b>56.509</b>	<b>100</b>	<b>169</b>	<b>197.948</b>	<b>3.503</b>
Menos de 1000	30	9	2.882	5	96	2.247	780
1.001 a 1.500	25	7	1.734	3	69	2.163	1.248
1.501 a 2.000	43	13	6.162	11	143	10.988	1.783
2.001 a 2.500	34	10	6.860	12	202	16.374	2.387
2.501 a 3.000	50	15	8.912	16	178	24.882	2.792
3.001 a 4.000	54	16	9.185	16	170	31.268	3.404
4.001 a 5.000	35	10	14.704	26	420	65.819	4.476
5.001 a 6.000	14	4	747	1	53	3.997	5.354
6.001 a 8.000	21	6	4.050	7	193	27.789	6.862
8.001 a 10.000	21	6	1.076	2	51	9.700	9.016
Más de 10.000	8	2	199	0	25	2.720	13.701

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

### ➤ POR ÍNDICE DE PRODUCTIVIDAD

Debido a la creciente demanda de información de precio de la tierra vinculada con el índice CONEAT de la misma, se generó una apertura teniendo en cuenta dicho índice y de forma complementaria se calculó el precio a "Equivalente CONEAT = 100" (cuadro 5).

Cuadro 5. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Número de operaciones, superficie vendida, índice CONEAT promedio, monto total y precio promedio, según escala CONEAT. Para el período 1° de enero al 30 junio de 2020.

Escala CONEAT	N° Operaciones	Superficie vendida Total (ha)	Índice CONEAT Promedio	Total (miles de USD)	Precio promedio (USD/ha)	
					Física	Equivalente CONEAT=100
<b>Total</b>	<b>335</b>	<b>56.509</b>	<b>93</b>	<b>197.948</b>	<b>3.503</b>	<b>4.031</b>
Menos de 60	48	6.253	<b>47</b>	14.315	<b>2.290</b>	4.914
60 a 80	53	20.406	<b>70</b>	74.396	<b>3.646</b>	5.175
80 a 100	66	12.359	<b>91</b>	35.613	<b>2.881</b>	3.169
100 a 120	71	7.381	<b>108</b>	23.060	<b>3.124</b>	2.889
120 a 140	26	2.921	<b>128</b>	9.693	<b>3.319</b>	2.597
140 a 160	19	1.323	<b>149</b>	3.910	<b>2.956</b>	1.989
Más de 160	52	5.866	<b>180</b>	36.960	<b>6.300</b>	3.537

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

El 36% del área, algo más de 20 mil hectáreas, se comercializaron en la escala de CONEAT entre 60 a 80, alcanzando un precio promedio de **USD 3.646/ha**.

### ➤ ANÁLISIS RETROSPECTIVO

Se presenta el resumen de información retrospectivo desde el año 2000, donde se concretaron un total de **39.274** operaciones de compraventa, por más de **8.4 millones de hectáreas** (cuadro 6).

Cuadro 6. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por año. Para el período 1° de enero de 2000 al 30 de junio de 2020.

Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones USD)	Promedio (USD/ha)
<b>TOTAL</b>	<b>39.274</b>	<b>8.604</b>	<b>219</b>	<b>14.320</b>	<b>1.664</b>
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	909	136	150	460	3.380
2017	1.139	187	164	694	3.712
2018	938	159	170	519	3.257
2019	959	225	234	751	3.342
2020 <sup>(1)</sup>	335	57	169	198	3.503

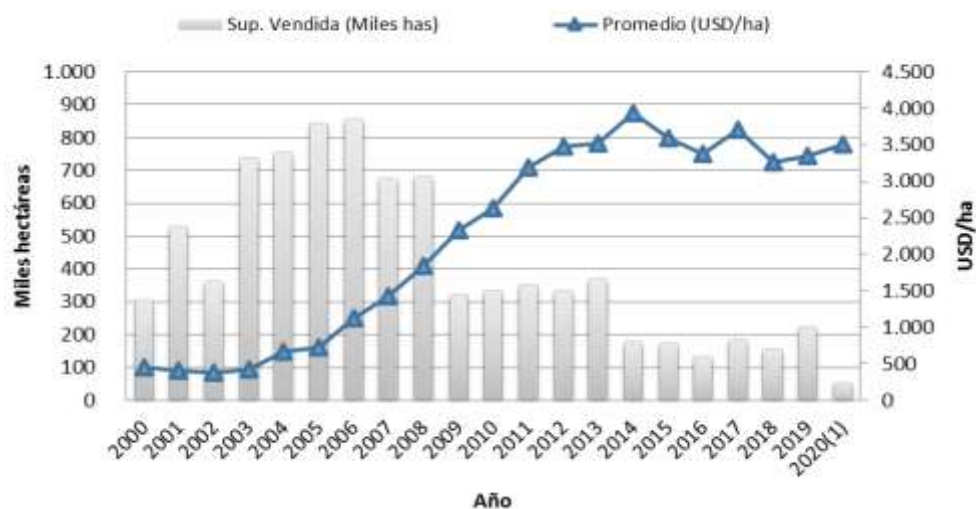
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

<sup>1/</sup> Enero 1 a junio 30 de 2020.

El precio medio del período es de **USD 1.664/ha**, con precios que oscilan entre USD 386/ha para el año 2002 y USD 3.934/Ha para el año 2014.

El precio medio anual aumentó de manera ininterrumpida entre los años 2003 y 2014, luego registra una baja en los años 2015 y 2016. Si tomamos como referencia el precio promedio del año 2019 encontramos un aumento del 4,8% para el primer semestre del 2020 con un número bajo de operaciones.

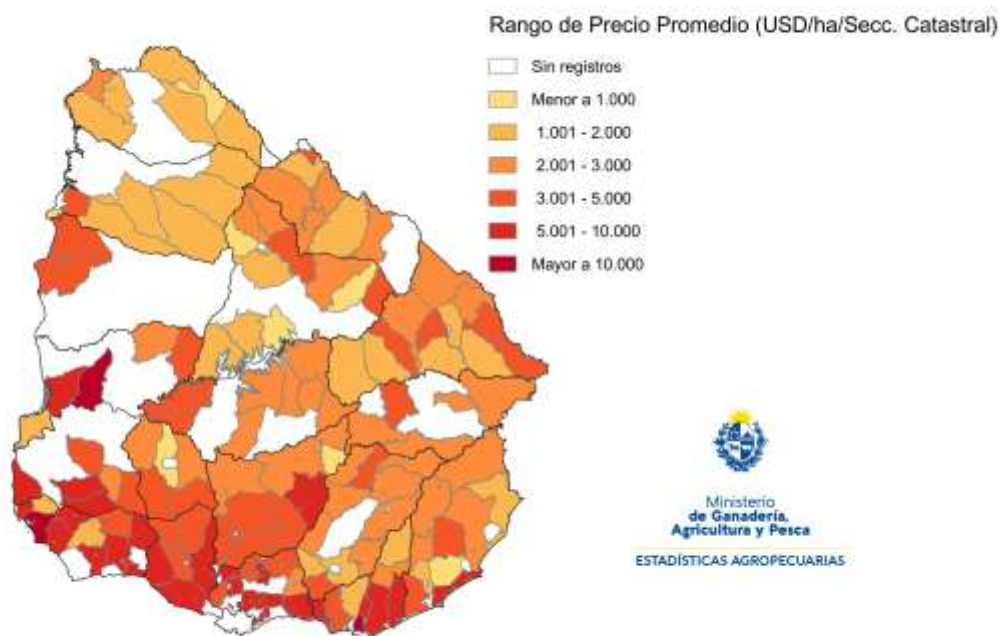
Gráfico 1. Superficie vendida y precio por hectárea según año. Período 2000 al 1er semestre 2020.



Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.  
<sup>1/</sup> Enero 1 a junio 30 de 2020.

Con el fin de contribuir a una mejor visualización de la distribución de las diferentes transacciones que se realizaron en el semestre, se mapeó el indicador “USD/ha por Sección Catastral” (mapa 1).

[Mapa 1. Precio promedio de venta de tierra USD/ha, por sección catastral. Primer Semestre 2020.](#)



Fuente: Elaborado por DIEA en base a información de la DGR.