



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

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA” Compraventas Primer Semestre 2021

27 de setiembre de 2021

Este comunicado presenta los resultados del procesamiento de las operaciones de **compraventa** de tierras para **uso agropecuario desde diez (10) o más hectáreas¹**, realizadas en el período comprendido entre el **1° de enero y el 30 de junio de 2021**.

Durante el primer semestre de 2021 se realizaron **536 operaciones** de compraventa, **un 60% más** que las transadas en el mismo período del año anterior. Por su parte, la superficie total operada superó las **114 mil hectáreas**, lo que representa una duplicación de superficie respecto al primer semestre de 2020 (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 2021.](#)

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
Total	536	114.385	213	378.042	3.305
Enero - Marzo	191	46.389	243	145.838	3.144
Abril - Junio	345	67.995	197	232.205	3.415

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

El monto total operado en el semestre fue de **378 millones de dólares²**, determinando un precio promedio de **USD 3.305/ha** lo que implica un caída del 6% tomando como referencia al primer semestre del año 2020. Analizando las transacciones de más de 1.000 hectáreas por su potencial destino, la distribución de rubros respondería en un 42% al forestal, 13% ganadero-forestal, 21% agrícola-ganadero, 12% ganadero y 12% campos agrícolas de muy buen potencial productivo.

La comparativa muestra un aumento en el segundo trimestre del 81 % en el número de operaciones, mientras que la superficie vendida se incrementó casi un 50%.

¹ 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.

² Todos los precios están expresados en dólares corrientes.

➤ **POR DEPARTAMENTO**

El 43 % de la superficie vendida (algo más de 49 mil ha) se concentró entre los departamentos de **Lavalleja, Rocha y Soriano** con precios promedios de USD 2.642, 2.292 y 7.631/ha respectivamente; sumando los tres ventas por casi 174 millones de dólares, equivalente al 46% del monto total transado en el periodo (cuadro 2).

Los departamentos de **Soriano, Colonia y Canelones**, con suelos de mayor potencial productivo registraron los precios medios por hectáreas más alto, alcanzando valores de USD 7.631, 5.773 y 4.742/ha respectivamente.

En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió al departamento de **Artigas** con USD 1.975/ha, seguido de Salto con USD 2.019/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 2021.](#)

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
Total	536	114.385	213	378.042	3.305
Artigas	9	843	94	1.664	1.975
Canelones	59	1.669	28	7.914	4.742
Cerro Largo	22	2.108	96	4.631	2.197
Colonia	48	3.098	65	17.882	5.773
Durazno	24	5.196	217	14.691	2.827
Flores	16	5.488	343	20.331	3.705
Florida	36	4.145	115	12.517	3.020
Lavalleja	67	26.953	402	71.203	2.642
Maldonado	57	7.232	127	25.263	3.493
Paysandú	17	7.431	437	22.183	2.985
Río Negro	9	2.450	272	9.708	3.963
Rivera	28	6.680	239	18.125	2.713
Rocha	34	12.672	373	29.039	2.292
Salto	17	1.769	104	3.571	2.019
San José	20	2.516	126	9.097	3.616
Soriano	30	9.616	321	73.386	7.631
Tacuarembó	20	6.808	340	18.439	2.708
Treinta y Tres	23	7.712	335	18.399	2.386

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 12% del área vendida. En el otro extremo, las 12 operaciones mayores a 2.000 hectáreas, representan el 40% del área y el 37% 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 2021.

Escala de superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	N°	%	Total (ha)	%	Total (miles de USD)	%	Promedio (USD/ha)
Total	536	100	114.385	100	378.042	100	3.305
10 a 100	378	71	13.387	12	52.321	14	3.908
101 a 200	70	13	10.095	9	31.260	8	3.097
201 a 500	46	9	14.734	13	46.904	12	3.183
501 a 1000	19	4	14.962	13	49.222	13	3.290
1001 a 2000	11	2	14.976	13	57.109	15	3.813
Más de 2000	12	2	46.231	40	141.225	37	3.055

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

Teniendo en cuenta la escala de superficie, los campos que se comercializaron con un área entre 10 a 100 hectáreas y entre 1.001 y 2.000 fueron los que obtuvieron un precio mayor, alcanzando los USD 3.908 y 3.813/ha en su orden. Por otra parte, el valor más bajo se registró en transacciones de campos mayores a 2.000 hectáreas (USD 3.055/ha), ubicándose un 8% 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 2.501 a 3.000/ha, por un monto acumulado de casi 85 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 2021.](#)

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)
Total	536	100	114.385	100	213	378.042	3.305
Menos de 1000	48	9	3.818	3	80	2.930	767
1.001 a 1.500	38	7	3.607	3	95	4.809	1.333
1.501 a 2.000	35	7	3.650	3	104	6.637	1.818
2.001 a 2.500	64	12	36.881	32	576	76.547	2.076
2.501 a 3.000	72	13	29.323	26	407	84.897	2.895
3.001 a 4.000	84	16	15.624	14	186	54.197	3.469
4.001 a 5.000	58	11	5.429	5	94	24.507	4.514
5.001 a 6.000	40	7	3.209	3	80	17.642	5.497
6.001 a 8.000	47	9	5.910	5	126	41.867	7.084
8.001 a 10.000	23	4	5.780	5	251	50.346	8.711
Más de 10.000	27	5	1.153	1	43	13.663	11.854

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

➤ POR ÍNDICE DE PRODUCTIVIDAD

El 27% del área, algo más de 30 mil hectáreas, se comercializaron en la escala de CONEAT entre 60 a 80, alcanzando un precio promedio de **USD 2.347/ha** (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 2021.](#)

Escala CONEAT	N° Operaciones	Superficie vendida Total (ha)	Índice CONEAT Promedio	Total (miles de USD)	Precio promedio (USD/ha)	
					Física	Equivalente CONEAT=100
Total	536	114.385	91	378.042	3.305	3.790
Menos de 60	88	20.705	49	47.890	2.313	5.301
60 a 80	95	30.447	72	71.464	2.347	3.305
80 a 100	103	24.597	91	76.227	3.099	3.416
100 a 120	101	16.021	106	54.460	3.399	3.183
120 a 140	55	12.452	128	65.912	5.293	4.092
140 a 160	35	2.643	148	12.681	4.798	3.247
Más de 160	59	7.520	175	49.408	6.570	3.800

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

➤ ANÁLISIS RETROSPECTIVO

Se presenta el resumen de información retrospectivo desde el año 2000, donde se concretaron un total de **40.437** operaciones de compraventa, por más de **8.8 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 2021.

Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones USD)	Promedio (USD/ha)
TOTAL	40.437	8.815	218	15.006	1.702
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	962	153	159	505	3.295
2021 ⁽¹⁾	536	114	213	378	3.305

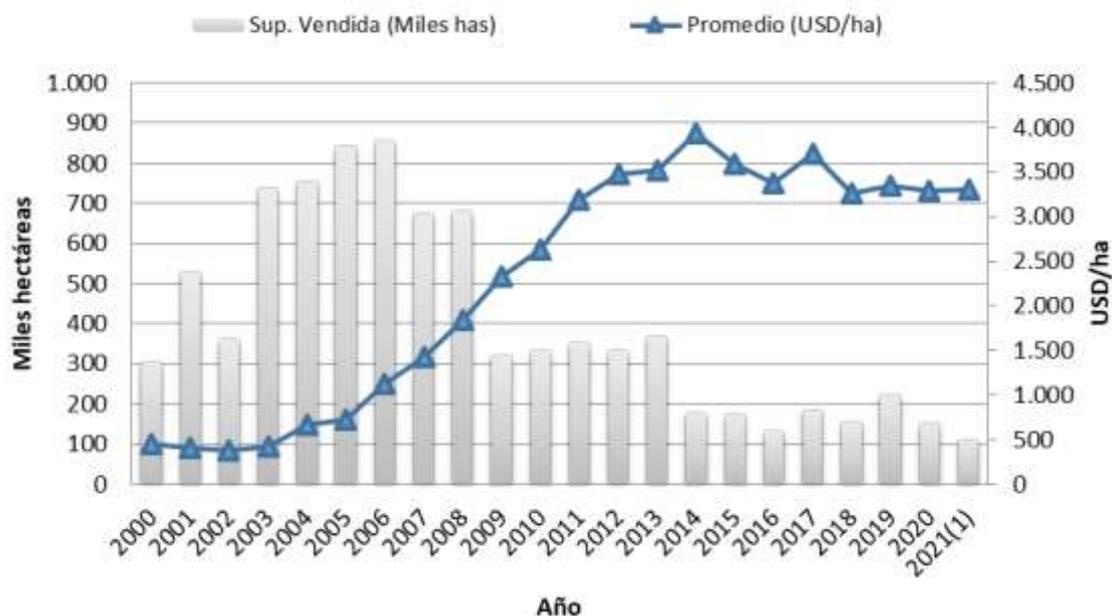
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

^{1/} Enero 1 a junio 30 de 2021.

El precio medio del período es de USD 1.702/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 registró una baja en los años 2015 y 2016. Para mantener una relativa estabilidad en el eje de los USD 3.300/ha entre el año 2018 a la fecha.

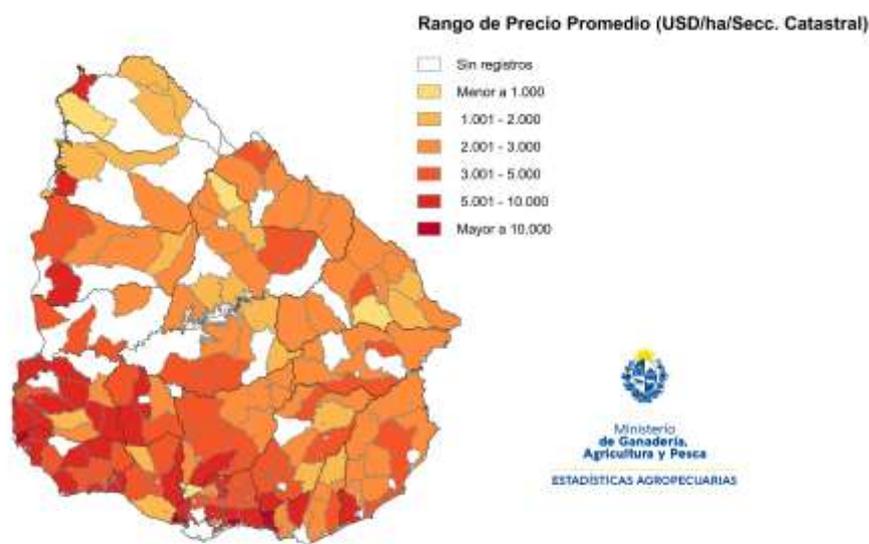
[Gráfico 1. Superficie vendida y precio por hectárea según año. Período 2000 al 1er semestre 2021.](#)



Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.
 1/ Enero 1 a junio 30 de 2021.

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 2021.](#)



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