



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

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

Compraventas Año 2020

16 de abril de 2021

Este comunicado presenta los resultados del procesamiento de las operaciones de **Compraventa de tierras**¹ para uso agropecuario concretadas durante el **año 2020**.

Se realizaron **962 operaciones de compraventa** que comprendieron una superficie algo superior a las **153 mil hectáreas**, constituyendo una disminución del 32 % respecto al año anterior(cuadro1).

Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Número de operaciones, superficie vendida y valor, por trimestre. Año 2020.

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
Total	962	153.417	159	505.467	3.295
Primer Semestre	335	56.509	169	197.948	3.503
Enero-Marzo	123	26.701	217	98.882	3.703
Abril-Junio	212	29.808	141	99.066	3.323
Segundo Semestre	627	96.909	155	307.519	3.173
Julio-Setiembre	275	48.705	177	165.817	3.405
Octubre-Diciembre	352	48.204	137	141.702	2.940

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

El monto total de las operaciones en el pasado año superó los **505 millones de dólares**² resultando en un valor promedio de **USD 3.295 /ha**, manteniéndose levemente inferior a los USD 3.342_/ha alcanzados en el año 2019.

El comparativo entre primer semestre y segundo mostró un aumento en el número de operaciones (87%) así como de superficie vendida (71%) y monto total operado; en tanto el valor por hectárea resultó un 9% inferior.

¹ La información de base es proporcionada por la Dirección General de Registros (DGR) del Ministerio de Educación y Cultura, según el acuerdo interinstitucional establecido con la DIEA y que comprende el registro de todas las operaciones efectivamente realizadas para superficies iguales o mayores a 10 hectáreas.

² Todos los precios están expresados en dólares corrientes.

➤ POR DEPARTAMENTO

Los departamentos con mayor superficie operada fueron **Tacuarembó, Durazno y Paysandú**, acumulando algo más de 56 mil hectáreas y 180 millones de dólares, que constituye el 37% y 35% de los totales respectivos del año.

Los departamentos de **San José, Colonia y Soriano** con promedios por hectárea de USD 5.850, USD 5.291 y USD 5.124 /ha respectivamente fueron los que obtuvieron precios promedios más altos.

En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió por sexto año consecutivo al departamento de **Artigas** con USD 1.367 /ha (cuadro 2).

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Número de operaciones, superficie vendida y valor, por departamento. Año 2020.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
Total	962	153.417	159	505.467	3.295
Artigas	30	6.859	229	9.375	1.367
Canelones	90	4.045	45	16.381	4.050
Cerro Largo	45	6.142	136	11.979	1.950
Colonia	79	4.560	58	24.127	5.291
Durazno	58	16.030	276	47.873	2.987
Flores	32	9.245	289	37.942	4.104
Florida	70	8.303	119	25.154	3.030
Lavalleja	107	10.060	94	29.328	2.915
Maldonado	60	6.252	104	18.296	2.927
Paysandú	36	14.499	403	49.861	3.439
Río Negro	28	9.884	353	34.337	3.474
Rivera	32	6.476	202	14.814	2.288
Rocha	60	4.754	79	14.456	3.041
Salto	27	3.438	127	10.997	3.198
San José	60	5.290	88	30.942	5.850
Soriano	48	7.455	155	38.198	5.124
Tacuarembó	62	25.783	416	81.635	3.166
Treinta y Tres	38	4.343	114	9.770	2.249

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

➤ POR ESCALA DE SUPERFICIE

La comercialización de tierras según su escala de tamaño muestra como es habitual que aquellos inmuebles rurales entre 10 y 100 hectáreas concentran el mayor número de operaciones (71% del total) y el 16% de la superficie total transada.

En el otro extremo, el 1% de las operaciones -las mayores a 2.000 hectáreas- explican el 20% de la superficie vendida e igual porcentaje 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. Año 2020.](#)

Escala de superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	N°	%	Total (ha)	%	Total (miles de USD)	%	Promedio (USD/ha)
Total	962	100	153.417	100	505.467	100	3.295
10 a 100	686	71	24.837	16	94.074	19	3.788
101 a 200	110	11	16.242	11	46.238	9	2.847
201 a 500	106	11	34.006	22	97.651	19	2.872
501 a 1000	29	3	19.625	13	59.686	12	3.041
1001 a 2000	22	2	28.347	18	104.721	21	3.694
Más de 2000	9	1	30.360	20	103.097	20	3.396

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

➤ POR PRECIO DE VENTA

Analizando las transacciones por el precio de venta, podemos destacar para el año 2020 que los valores entre US\$ 2.501 y 5.000 por hectárea explican 42% de las operaciones y el 50% de la superficie (cuadro 4).

[Cuadro 4. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Número de operaciones, superficie vendida y valor, según precio de la tierra. Año 2020.](#)

Precio de la tierra (USD/ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	N°	%	Total (ha)	%	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
Total	962	100	153.417	100	159	505.467	3.295
Menos de 1.000	92	10	13.853	9	151	10.541	761
1.001 a 1.500	69	7	7.673	5	111	9.606	1.252
1.501 a 2.000	93	10	12.381	8	133	22.004	1.777
2.001 a 2.500	90	9	23.919	16	266	54.999	2.299
2.501 a 3.000	117	12	21.672	14	185	59.573	2.749
3.001 a 4.000	172	18	25.910	17	151	90.048	3.475
4.001 a 5.000	114	12	29.501	19	259	130.506	4.424
5.001 a 6.000	69	7	6.083	4	88	33.726	5.544
6.001 a 8.000	71	7	9.689	6	136	67.265	6.942
8.001 a 10.000	47	5	1.856	1	39	16.625	8.957
Más de 10.000	28	3	881	1	31	10.574	12.003

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 se corrigió 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. Año 2020.](#)

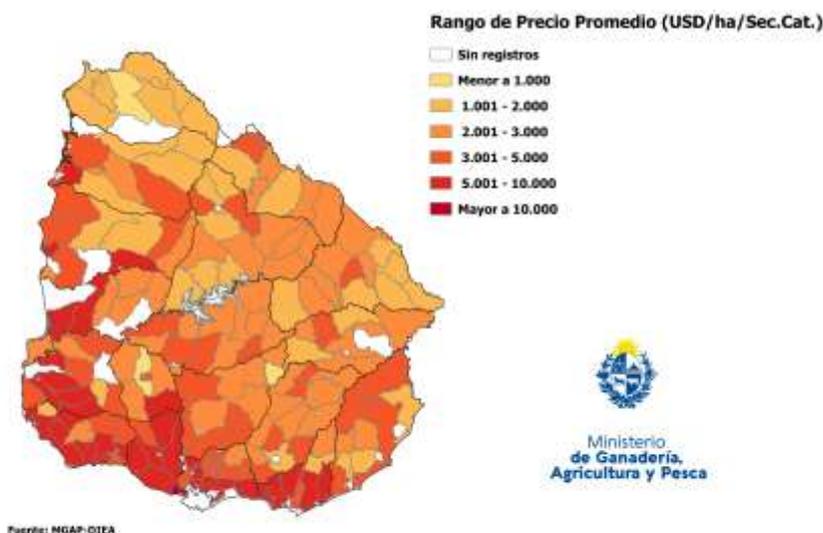
Escala CONEAT	N° Operaciones	Superficie vendida Total (ha)	Índice CONEAT Promedio	Total (miles de USD)	Precio promedio (USD/ha)	
					Física	Equivalente CONEAT=100
Total	962	153.417	97	505.467	3.295	3.611
Menos de 60	144	17.945	44	35.574	1.982	4.854
60 a 80	165	37.342	71	118.623	3.177	4.506
80 a 100	157	31.284	91	87.949	2.811	3.092
100 a 120	199	40.162	111	135.271	3.368	3.017
120 a 140	88	9.690	130	35.206	3.633	2.803
140 a 160	64	5.468	151	22.497	4.114	2.723
Más de 160	145	11.525	184	70.347	6.104	3.348

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

El 47% del área vendida está comprendida entre un índice CONEAT de 80 y 120. El precio “equivalente CONEAT=100” es mayor en tierras con menor índice productivo y menor a medida que la productividad aumenta, a excepción del conjunto de operaciones de más de 160 de CONEAT que reflejan un precio “equivalente CONEAT=100” superior que las transacciones que se encuentran entre 140 a 160.

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

[Mapa 1. Precio promedio de venta de tierra USD/ha por Sección Catastral. Año 2020.](#)



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

➤ ANÁLISIS RETROSPECTIVO (PERÍODO 2000 – 2019)

Con la información del año 2019 se completa un lapso de 21 años para la Serie “**Precio de la Tierra**” de DIEA. Durante él se registraron **39.901 operaciones** por un total de **8,7 millones de hectáreas** (cuadro 6).

Cuadro 6. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Número de operaciones, superficie vendida y valor, por año. Período 2000 a 2020.

Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles. ha)	Promedio (ha)	Total (millones USD)	Promedio (USD/ha)
TOTAL	39.901	8.701	218	14.628	1.681
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

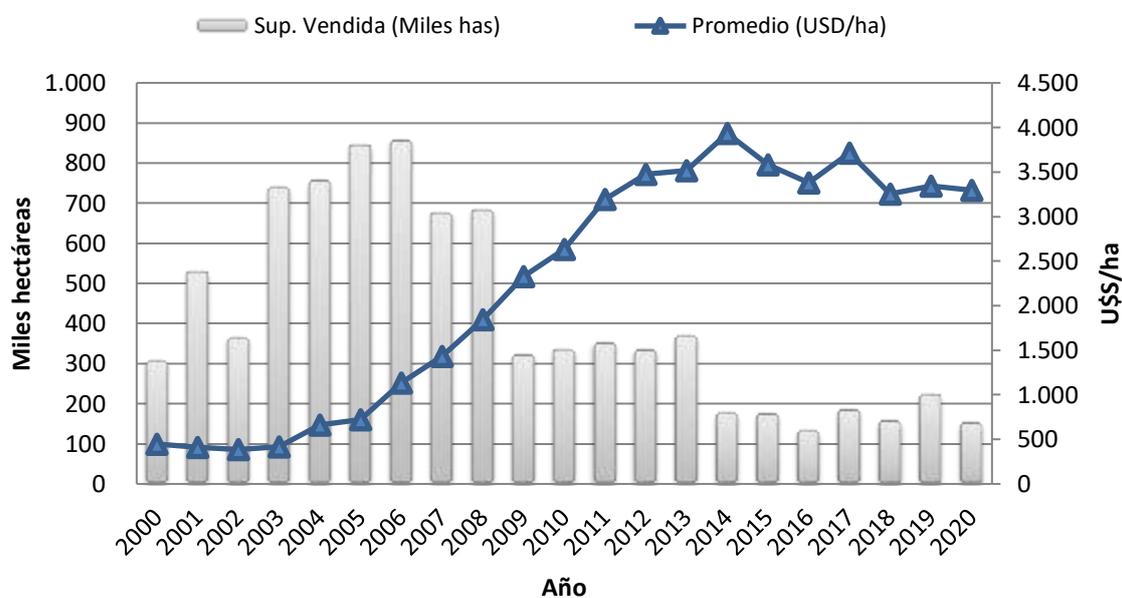
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

El valor medio para el período es de **USD 1.681/ha**, con extremos que oscilan entre USD 386/ha para el año 2002 y USD 3.934/ha para el año 2014. El precio medio anual de la hectárea aumentó ininterrumpidamente entre el año 2003 hasta el 2014, para luego generar leves fluctuaciones de precio tanto a la baja como al alza hasta el presente.

Durante los últimos 3 ejercicios se celebraron en promedio 953 contratos por año involucrando una superficie que no llegó a las 160 mil hectáreas para los años 2018 y 2020, mientras que se destacó 2019 comercializando 225 mil hectáreas, con un precio promedio que osciló los USD 3.300/ha.

En el período 2014 al 2020 se observa el menor volumen de tierras comercializadas. Si sumamos la superficie vendida en los últimos cinco años (860 mil hectáreas) esto representa a lo operado solo en el año 2006 (gráfico 1).

Gráfico 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Superficie vendida y precio por hectárea según año. Período 2000 a 2020.



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