



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

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

Compraventas Año 2019

24 de marzo de 2020

Este comunicado presenta los resultados del procesamiento de las operaciones de **Compraventa de tierras**¹ para uso agropecuario ocurridas durante el **año 2019**.

Se realizaron **959 operaciones de compraventa** que comprendieron una superficie de casi **225 mil hectáreas**, constituyendo cifras superiores en un 41% respectivamente al año anterior. (Cuadro1).

[Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Número de operaciones, superficie vendida y valor, por trimestre. Año 2019.](#)

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
Total	959	224.870	234	751.418	3.342
Primer Semestre	391	62.387	160	234.316	3.756
Enero-Marzo	151	31.684	210	125.881	3.973
Abril-Junio	240	30.702	128	108.435	3.532
Segundo Semestre	568	162.483	286	517.102	3.182
Julio-Setiembre	228	89.619	393	306.764	3.423
Octubre-Diciembre	340	72.864	214	210.338	2.887

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

El monto total de las operaciones en el pasado año superó los **751 millones de dólares**² resultando en un valor promedio de **USD 3.342/ha**, manteniéndose levemente superior a los USD 3.257/ha alcanzados en el año 2018.

El comparativo entre primer semestre y segundo manifestó un aumento en el número de operaciones (45%) así como de superficie vendida y monto total operado; en tanto el valor por hectárea resultó un 15% 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 **Cerro Largo, Tacuarembó y Treinta y Tres**; acumulando algo más de 82 mil hectáreas y 231 millones de dólares, que constituye el 37% y 31% de los totales respectivos del año.

El departamento de **Salto** registró el precio promedio por hectárea más alto esencialmente explicado por una operación en particular vinculada al sistema productivo de citrus; con el fin de hacer comparable el dato departamental con años anteriores se calculó el valor promedio del departamento no teniendo en cuenta dicha compraventa y este fue de USD 3.357/ha.

Los departamentos de **Colonia y Río Negro** lo siguen con promedios por hectárea de USD 5.581 y USD 5.208/ha respectivamente, al tratarse de suelos con mayor potencial productivo en especial para la agricultura de secano.

En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió por quinto año consecutivo al departamento de **Artigas** con USD 1.896/ha (Cuadro 2).

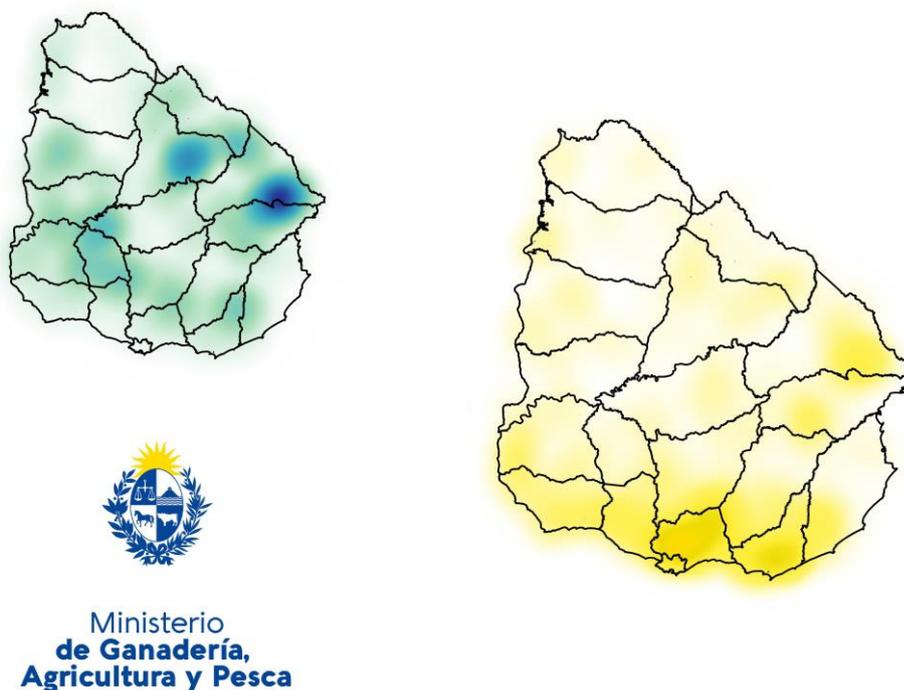
[Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Número de operaciones, superficie vendida y valor, por departamento. Año 2019.](#)

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
Total	959	224.870	234	751.418	3.342
Artigas	38	5.632	148	10.678	1.896
Canelones	101	3.199	32	14.154	4.425
Cerro Largo	51	32.246	632	90.458	2.805
Colonia	76	5.677	75	31.686	5.581
Durazno	53	17.331	327	51.702	2.983
Flores	17	12.146	714	45.871	3.777
Florida	66	11.405	173	38.253	3.354
Lavalleja	91	7.511	83	23.273	3.098
Maldonado	66	7.307	111	18.752	2.566
Paysandú	45	14.628	325	55.781	3.813
Río Negro	26	10.832	417	56.416	5.208
Rivera	38	11.183	294	29.247	2.615
Rocha	59	7.356	125	19.972	2.715
Salto	33	4.693	142	28.744	6.124
San José	54	7.400	137	29.162	3.941
Soriano	53	16.031	302	66.394	4.142
Tacuarembó	53	29.323	553	84.246	2.873
Treinta y Tres	39	20.970	538	56.628	2.700

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

Para facilitar la visualización de las operaciones en el territorio se confeccionaron dos mapas de calor, el de menor tamaño y con una tonalidad azulada representa a la superficie comercializada; mientras que el más grande y de color amarillo hace referencia a la distribución de los padrones implicados en las operaciones de compraventa para el año 2019 (Mapa 1)

[Mapa 1 Densidad geográfica de superficie y padrones vendidos. Año 2019.](#)



➤ 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 10% de la superficie total transada.

En el otro extremo, el 2% de las operaciones -las mayores a 2.000 hectáreas- explican el 45% de la superficie vendida y el 42% 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 2019.](#)

Escala de superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	N°	%	Total (ha)	%	Total (miles de USD)	%	Promedio (USD/ha)
Total	959	100	224.870	100	751.418	100	3.342
10 a 100	678	71	23.471	10	84.591	11	3.604
101 a 200	109	11	16.059	7	50.763	7	3.161
201 a 500	92	10	29.962	13	99.743	13	3.329
501 a 1000	43	4	31.136	14	122.614	16	3.938
1001 a 2000	17	2	22.817	10	78.230	10	3.429
Más de 2000	20	2	101.425	45	315.476	42	3.110

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

➤ POR PRECIO DE VENTA

Los valores observados entre US\$ 2.501 y 5.000 por hectárea explican 39% de las operaciones y el 52% 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 2019.](#)

Precio de la tierra (USD/ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	Nº	%	Total (ha)	%	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
Total	959	100	224.870	100	234	751.418	3.342
Menos de 1.000	106	11	17.294	8	163	13.091	757
1.001 a 1.500	70	7	8.614	4	123	11.388	1.322
1.501 a 2.000	100	10	28.431	13	284	51.001	1.794
2.001 a 2.500	86	9	26.930	12	313	64.883	2.409
2.501 a 3.000	111	12	17.429	8	157	49.095	2.817
3.001 a 4.000	159	17	81.987	36	516	290.728	3.546
4.001 a 5.000	107	11	17.888	8	167	78.885	4.410
5.001 a 6.000	64	7	6.597	3	103	36.161	5.481
6.001 a 8.000	99	10	15.803	7	160	107.472	6.801
8.001 a 10.000	25	3	1.623	1	65	14.686	9.047
Más de 10.000	32	3	2.275	1	71	34.029	14.960

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 2019.](#)

Escala CONEAT	Nº Operaciones	Superficie vendida Total (ha)	Índice CONEAT Promedio	Total (miles de USD)	Precio promedio (USD/ha)	
					Física	Equivalente CONEAT=100
Total	959	224.870	94	751.418	3.342	3.812
Menos de 60	150	37.099	50	101.043	2.724	5.365
60 a 80	148	49.310	69	143.240	2.905	4.335
80 a 100	185	52.314	90	168.002	3.211	3.590
100 a 120	182	42.524	110	134.966	3.174	2.897
120 a 140	107	18.811	129	63.161	3.358	2.596
140 a 160	66	11.032	149	54.771	4.965	3.306
Más de 160	121	13.780	180	86.235	6.258	3.487

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

El 42% 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” algo superior que las transacciones que se encuentran entre 140 a 160.

➤ ANÁLISIS RETROSPECTIVO (PERÍODO 2000 – 2019)

Con la información del año 2019 se completa un lapso de 20 años para la Serie “**Precio de la Tierra**” de DIEA. Durante él se registraron **38.939 operaciones** por un total de **8,6 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 2019.](#)

Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles. ha)	Promedio (ha)	Total (millones USD)	Promedio (USD/ha)
TOTAL	38.939	8.547	220	14.122	1.652
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

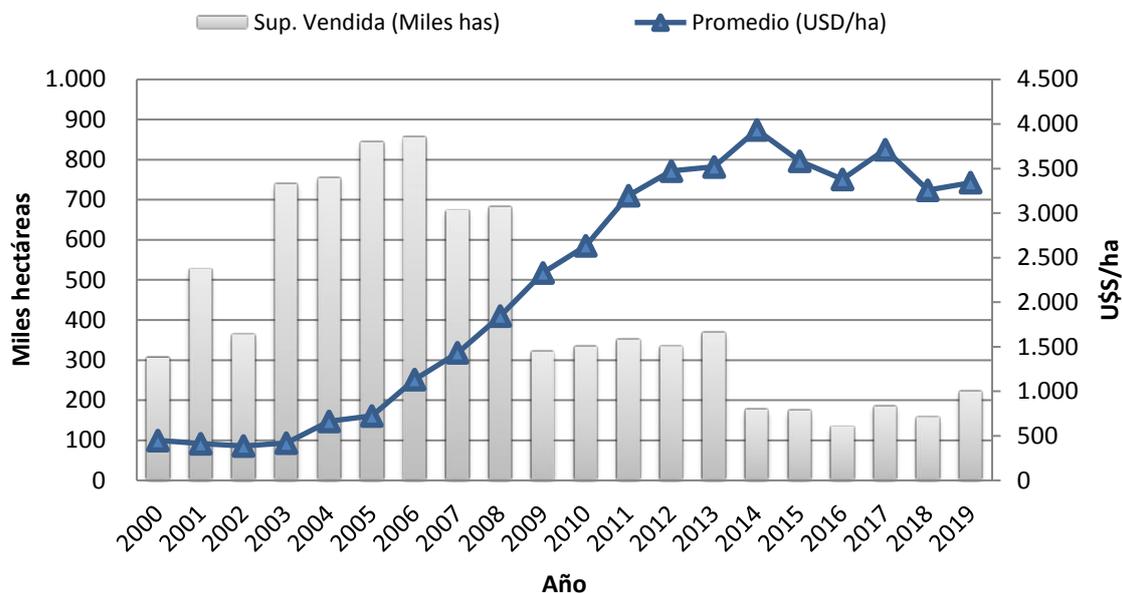
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

El valor medio para el período es de **USD 1.652/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 el período, el año 2016 y el 2018 son los que presentan el menor número de operaciones (909 y 938 respectivamente) acompañado de la menor superficie comercializada (136 mil y 159 mil hectáreas).

Desde el año 2014 al 2018 se observa el lapso de menor volumen de tierras comercializadas, con un total de 836 mil hectáreas para el quinquenio; representando un área similar a la transada en un solo ejercicio, como lo ocurrido en el año 2005 (846 mil hectáreas) o el 2006 (859 mil) tal como se indica (Gráfico 1).

Gráfico 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Superficie vendida y precio por hectárea según año. Período 2000 a 2019.



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