

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

**SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”
Compraventas Primer Semestre 2018**

03 de enero de 2019

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 2018**.

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**.

Durante el primer semestre de 2018 se realizaron **477 operaciones** de compraventa, **un 4% más** que las transadas en el mismo período del año anterior. Por su parte, la superficie total operada alcanzó las **82 mil hectáreas**, correspondiendo con una disminución del 13% respecto al primer semestre de 2017 (Cuadro1).

Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por trimestre. Del 1° de enero al 30 junio de 2018.

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
Total	477	82.050	172	254.177	3.098
Enero - marzo	154	24.949	162	75.702	3.034
Abril - junio	323	57.101	177	178.475	3.126

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

El monto total operado en el semestre supero los **254 millones de dólares¹**, determinando un precio promedio de **USD 3.098/ha** lo que implica una caída del 17% si tomamos como referencia al primer semestre del año 2017. Si analizamos las transacciones de más de 1.000 hectáreas y estudiamos su destino podemos afirmar que para el primer semestre del 2017 la distribución de rubros fue un 88% forestal, 6% ganadero y 6% agrícola-ganadero; mientras que para el primer semestre de 2018 fue de 66% forestal, 23% ganadero y 11 agrícola-ganadero. El aumento en la comercialización de campos de aptitud ganadera en estas operaciones de superficie significativa explicaría parte del descenso en el precio promedio.

El comparativo entre trimestres muestra una duplicación en el número de operaciones y un crecimiento de algo más del doble en la superficie vendida en el segundo trimestre con respecto al primero.

¹ Todos los precios están expresados en dólares corrientes.

➤ **POR DEPARTAMENTO**

El 46 % de la superficie vendida (38 mil ha) se acumula entre los departamentos de **Lavalleja, Rocha y Tacuarembó** con precios promedios de USD 2.838, 2.636 y 2.436/ha respectivamente; los tres sumaron ventas por algo más 103 millones de dólares, equivalente al 40% del monto total transado en el periodo. (Cuadro 2).

San José, Soriano y Colonia, con suelos de mayor potencial productivo en especial para la agricultura de secano, registran los precios promedios más altos: USD 7.044, USD 6.231 y USD 5.703/ha, respectivamente. La superficie total comercializada a estos precios no alcanza las 7.500 ha.

En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió al departamento de **Cerro Largo** con USD 2.069/ha, seguido de Salto con USD 2.192/ha

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por departamento. Del 1° de enero al 30 junio de 2018.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles USD)	Promedio (USD/ha)
Total	477	82.050	172	254.177	3.098
Artigas	14	3.165	226	7.158	2.262
Canelones	50	2.220	44	8.795	3.961
Cerro Largo	33	4.896	148	10.131	2.069
Colonia	42	2.439	58	13.911	5.703
Durazno	25	3.415	137	9.145	2.678
Flores	12	2.305	192	5.851	2.538
Florida	31	3.893	126	12.419	3.190
Lavalleja	43	20.945	487	59.437	2.838
Maldonado	40	2.678	67	12.750	4.761
Paysandú	11	2.789	254	6.761	2.424
Río Negro	6	326	54	1.560	4.777
Rivera	25	3.430	137	12.857	3.748
Rocha	31	10.004	323	26.369	2.636
Salto	15	3.212	214	7.040	2.192
San José	29	1.418	49	9.987	7.044
Soriano	23	3.600	157	22.432	6.231
Tacuarembó	29	7.094	245	17.280	2.436
Treinta y Tres	18	4.221	234	10.294	2.439

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

➤ POR ESCALA DE SUPERFICIE

Si bien el 74% de las operaciones se realizaron por superficies entre 10 y 100 hectáreas, las mismas acumularon sólo el 15% del área vendida. En el otro extremo, las 4 operaciones mayores a 2.000 hectáreas, representan el 35% del área y el 31% 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. Del 1° de enero al 30 junio de 2018.

Escala de Superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	Nº	%	ha	%	Total (miles USD)	%	Promedio (USD/ha)
Total	477	100	82.050	100	254.177	100	3.098
10 – 100	356	74	12.396	15	44.549	18	3.594
101 - 200	54	11	7.769	9	25.484	10	3.280
201 - 500	42	9	12.673	16	46.962	18	3.706
501 - 1000	13	3	9.887	12	24.137	9	2.441
1001 - 2000	8	2	10.824	13	35.534	14	3.283
Más de 2000	4	1	28.501	35	77.511	31	2.720

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 entre 201 y 500 hectáreas fueron las que obtuvieron un precio mayor por hectárea, siendo de USD 3.706/ha. Por otra parte, el valor más bajo se registra en transacciones de campos entre 501 a 1.000 hectáreas (USD 2.441/ha), ubicándose un 21% 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 el intervalo de precio definido entre USD 2.501 a 3.000/ha es el que acumula el 45% del total del área comercializada con un promedio por operación de 693 hectáreas; involucrando más de 103 millones de dólares y promediando un valor de USD 2.760/ha (Cuadro 4).

Cuadro 4. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por escala de precio de la tierra. Del 1° de enero al 30 junio de 2018.

Escala de precio de la tierra (USD/Ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	Nº	%	Total (ha)	%	Promedio (ha)	Total (miles USD)	Promedio (USD/ha)
Total	477	100	82.050	100	172	254.177	3.098
Menos de 1.000	57	12	5.733	7	101	3.851	672
1.001 - 1.500	35	7	3.664	4	105	4.647	1.268
1.501 - 2.000	48	10	3.760	5	78	6.775	1.802
2.001 - 2.500	44	9	11.537	14	262	26.560	2.302
2.501 - 3.000	54	12	37.415	45	693	103.244	2.760
3.001 - 4.000	63	13	8.114	10	129	27.938	3.443
4.001 - 5.000	56	12	3.016	4	54	13.756	4.560
5.001 - 6.000	38	8	2.194	3	58	12.054	5.495
6.001 - 8.000	41	9	3.119	4	76	21.196	6.796
8.001 - 10.000	26	5	2.564	3	99	22.193	8.655
Más de 10.000	15	3	934	1	62	11.963	12.809

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

➤ ANÁLISIS RETROSPECTIVO

Se presenta el resumen de información retrospectivo desde el año 2000, donde se concretaron un total de **37.519** operaciones de compraventa, por más de **8.2 millones de hectáreas** (Cuadro 5).

Cuadro 5. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por año. Del 1° de enero de 2000 al 30 de junio de 2018.

Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones USD)	Promedio (USD/ha)
TOTAL	37.519	8.245	220	13.106	1.590
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 ⁽¹⁾	477	82	172	254	3.098

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

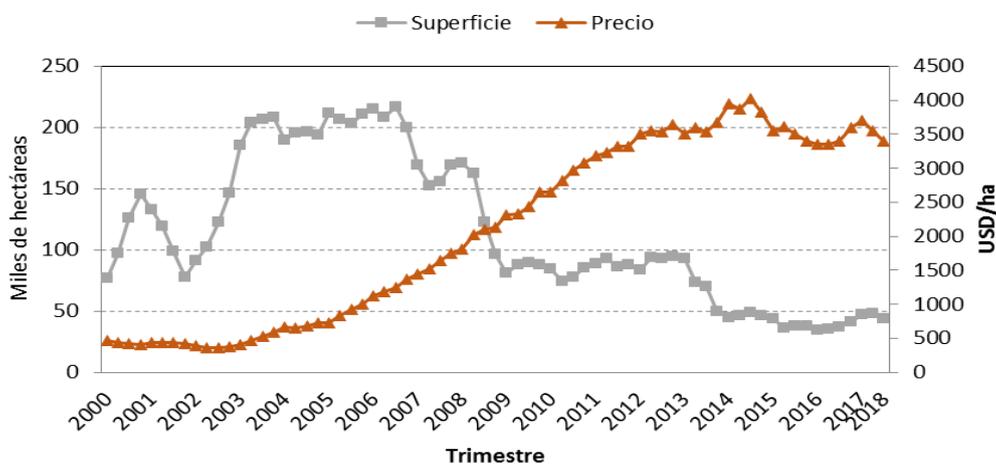
^{1/} Enero 1 a junio 30 de 2018.

El valor medio del período es de **USD 1.590/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 sube en 2017 y disminuye nuevamente en el primer semestre de 2018.

Desde el segundo trimestre de 2008, el precio medio trimestral, tomando trimestres móviles, se ha ubicado siempre por encima del promedio general del período (Gráfico 1)

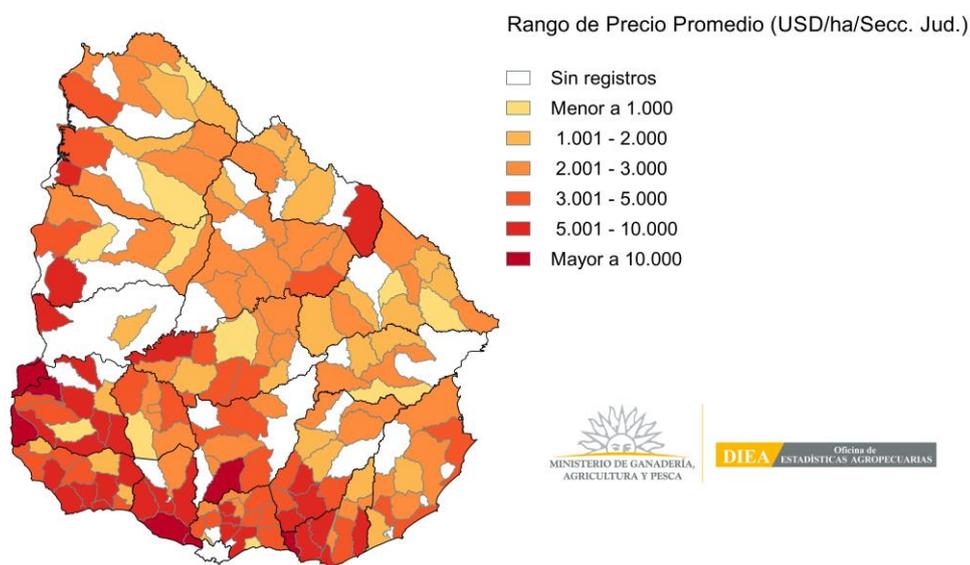
Gráfico 1. Superficie vendida y precio por hectárea según trimestres móviles. Período 2000 - 1er semestre del 2018.



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

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 judicial (Mapa 1)”.

Mapa 1. Precio promedio de venta de tierra USD/ha, por sección judicial. Primer Semestre 2018.



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