

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

**SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”
Compraventas Primer Semestre 2019**

08 de octubre 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 2019**.

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 2019 se realizaron **391 operaciones** de compraventa, **un 18% menos** que las transadas en el mismo período del año anterior. Por su parte, la superficie total operada alcanzó las **62 mil hectáreas**, correspondiendo a una disminución del 24% respecto al primer semestre de 2018 (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 2019.

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
Total	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

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

El monto total operado en el semestre superó los **234 millones de dólares¹**, determinando un precio promedio de **USD 3.756/ha** lo que implica un aumento del 21% tomando como referencia al primer semestre del año 2018. Analizando las transacciones de más de 1.000 hectáreas por su destino, la distribución de rubros respondería un 12% al forestal, 17% ganadero, 25% agrícola y 46% agrícola-ganadero de muy buen potencial productivo. El aumento en la comercialización de campos con aptitud agrícola total o parcial explicaría en parte el aumento del precio promedio, acompañado por la venta de una superficie significativa destinada a la producción de citrus.

El comparativo entre trimestres muestra un aumento del 60 % en el número de operaciones, mientras que la superficie vendida se mantuvo en valores similares.

¹ Todos los precios están expresados en dólares corrientes.

➤ **POR DEPARTAMENTO**

El 34 % de la superficie vendida (algo más de 21 mil ha) se concentran entre los departamentos de **Paysandú, Rivera y Flores** con precios promedios de USD 4.186, 3.264 y 4.106/ha respectivamente; los tres sumaron ventas por algo más 83 millones de dólares, equivalente al 35% del monto total transado en el periodo (cuadro 2).

El departamento de **Salto** registró el precio promedio por hectáreas más alto esencialmente explicado por una operación en particular; la cual si no se hubiese celebrado dejaría el valor promedio en USD 3.500/ha.

Río Negro y Soriano lo siguen con promedios por hectárea de USD 5.746 y USD 5.702/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 al departamento de **Artigas** con USD 1.349/ha, seguido de Treinta y Tres con USD 1.697/ha.

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por departamento. Para el periodo 1° de enero al 30 junio de 2019.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
Total	391	62.387	160	234.316	3.756
Artigas	14	1.281	92	1.728	1.349
Canelones	48	1.399	29	5.452	3.896
Cerro Largo	17	1.480	87	3.097	2.093
Colonia	25	2.055	82	10.809	5.261
Durazno	16	4.529	283	13.753	3.036
Flores	5	5.309	1.062	21.800	4.106
Florida	24	2.789	116	10.774	3.863
Lavalleja	35	3.858	110	12.576	3.260
Maldonado	34	4.334	127	7.872	1.816
Paysandú	23	9.729	423	40.726	4.186
Río Negro	11	2.378	216	13.666	5.746
Rivera	16	6.280	393	20.501	3.264
Rocha	27	3.533	131	7.775	2.201
Salto	18	3.663	204	25.698	7.015
San José	21	476	23	2.270	4.766
Soriano	23	4.806	209	27.404	5.702
Tacuarembó	19	2.060	108	4.299	2.087
Treinta y Tres	15	2.427	162	4.119	1.697

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

➤ **POR ESCALA DE SUPERFICIE**

Si bien el 75% 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 5 operaciones mayores a 2.000 hectáreas, representan el 26% del área y el 22% 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 2019.

Escala de superficie de la operación (has)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	N°	%	Total (ha)	%	Total (miles de USD)	%	Promedio (USD/ha)
Total	391	100	62.387	100	234.316	100	3.756
10 a 100	293	75	9.978	16	36.627	16	3.671
101 a 200	33	8	5.118	8	14.876	6	2.906
201 a 500	36	9	11.760	19	38.133	16	3.242
501 a 1000	22	6	16.826	27	78.630	34	4.673
1001 a 2000	2	1	2.514	4	14.863	6	5.911
Más de 2000	5	1	16.189	26	51.187	22	3.162

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 1.001 y 2.000 hectáreas fueron los que obtuvieron un precio mayor por hectárea, alcanzando los siendo USD 5.911/ha. Por otra parte, el valor más bajo se registra en transacciones de campos entre 101 a 200 hectáreas (USD 2.906/ha), ubicándose un 23% 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 los intervalos de precio definido entre USD 3.001 a 4.000/ha y USD 4.001 a 5.000/ha alcanzaron comercializar el 21% de la superficie total cada uno, acumulando entre ellos el 42% del total del área comercializada involucrando más de 104 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 2019.

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	391	100	62.387	100	160	234.316	3.756
Menos de 1000	44	11	7.870	13	179	6.257	795
1.001 a 1.500	29	7	3.284	5	113	4.413	1.344
1.501 a 2.000	35	9	3.761	6	107	6.812	1.811
2.001 a 2.500	33	8	3.030	5	92	7.134	2.354
2.501 a 3.000	46	12	7.365	12	160	20.888	2.836
3.001 a 4.000	62	16	13.353	21	215	47.430	3.552
4.001 a 5.000	50	13	12.926	21	259	56.707	4.387
5.001 a 6.000	31	8	3.189	5	103	17.718	5.557
6.001 a 8.000	38	10	5.884	9	155	40.156	6.824
8.001 a 10.000	9	2	168	0	19	1.467	8.733
Más de 10.000	14	4	1.557	2	111	25.333	16.274

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 **38.371** operaciones de compraventa, por más de **8.3 millones de hectáreas** (cuadro 5).

Cuadro 5. 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 2019.

Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones USD)	Promedio (USD/ha)
TOTAL	38.371	8.385	219	13.605	1.623
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 ⁽¹⁾	391	62	160	234	3.756

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

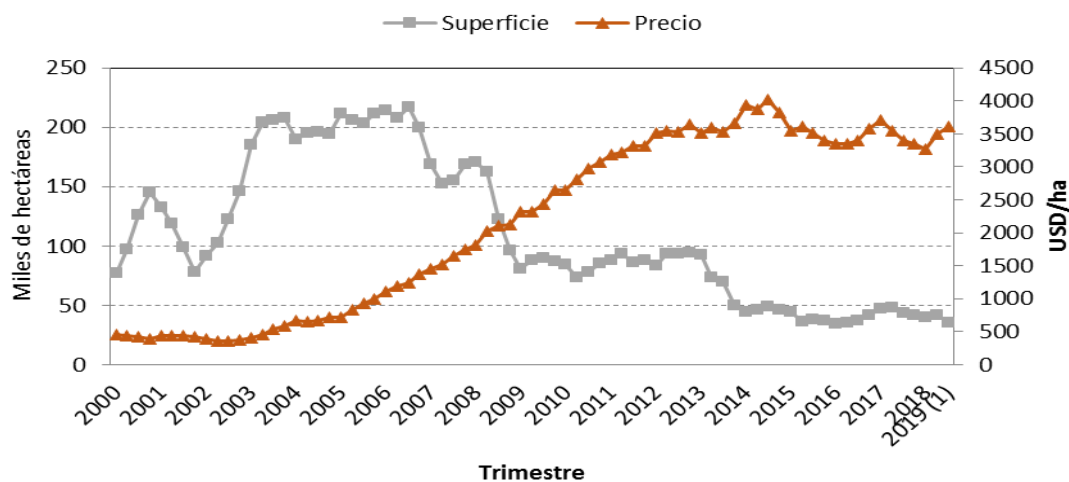
^{1/} Enero 1 a junio 30 de 2019.

El precio medio del período es de **USD 1.623/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 en el 2018 nuevamente. Mientras que para el primer semestre de 2019 se evidencia un ascenso en el precio promedio.

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).

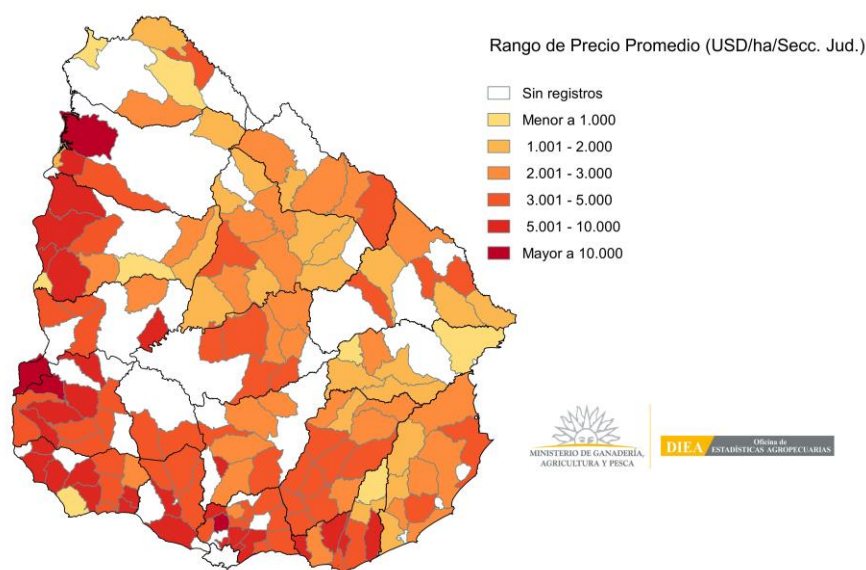
Gráfico 1. Superficie vendida y precio por hectárea según trimestres móviles. Período 2000 - 1er semestre del 2019.



Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.
^{1/} Enero 1 a junio 30 de 2019.

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 2019.



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