

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

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

Compraventas Año 2017

26 de febrero de 2018

A través de este comunicado se presentan los resultados del procesamiento de las operaciones de **Compraventa** de tierras para uso agropecuario realizadas en el **año 2017**.

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 la DIEA y comprende el registro de **todas las operaciones concretadas de 10 o más hectáreas**.

En el año 2017 se realizaron **1.139 operaciones de compraventa**, que involucraron una superficie de **187mil hectáreas**, siendo cifras superiores en un 25% y 37% respectivamente al año anterior. (Cuadro1).

Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario: “Número de operaciones, superficie vendida y valor, por trimestre”. *Año 2017*.

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (has)	Promedio (has)	Total (miles de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	1.139	187.022	164	694.163	3.712
Primer Semestre	459	94.810	207	352.285	3.716
Enero-Marzo	195	20.871	107	76.431	3.662
Abril-Junio	264	73.940	280	275.854	3.731
Segundo Semestre	680	92.211	136	341.878	3.708
Julio-Setiembre	327	41.503	127	159.574	3.845
Octubre-Diciembre	353	50.708	144	182.304	3.595

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

El monto total de las operaciones del período fue de **694 millones de dólares¹**, estableciendo un precio promedio de **3.712 U\$S/ha, 10% superior al año 2016**.

A diferencia de los años 2015 y 2016 el valor promedio de la tierra se mantuvo casi constante entre los semestres.

¹ Todos los precios están expresados en dólares corrientes.

Por su parte, en el segundo semestre de 2017 se registra un aumento en el número de operaciones, del orden del 48%, con una superficie promedio de 136 hectáreas, un 34% menor a la observada en el primer semestre.

➤ POR DEPARTAMENTO

Los departamentos con más superficie vendida fueron por su orden, **Cerro Largo, Florida y Lavalleja**, entre los tres acumulan operaciones por casi 66 mil hectáreas y 238 millones de dólares, aproximadamente el 35% y 34% de los totales respectivos del año.

Soriano, San José y Colonia con suelos de mayor potencial productivo, registran los precios medios más altos en el año, oscilando entre 5.600 y 6.200 U\$S/. En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió por tercer año consecutivo al departamento de **Artigas**, con 1.786 U\$S/ha (Cuadro 2).

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario: “Número de operaciones, superficie vendida y valor, por departamento”. Año 2017.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (has)	Promedio (has)	Total (miles de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	1.139	187.022	164	694.163	3.712
Artigas	30	5.513	184	9.845	1.786
Canelones	99	2.525	26	13.696	5.423
Cerro Largo	60	27.490	458	95.623	3.478
Colonia	106	6.195	58	35.070	5.661
Durazno	54	12.872	238	39.191	3.045
Flores	28	4.629	165	22.419	4.843
Florida	80	20.593	257	79.737	3.872
Lavalleja	124	17.904	144	62.968	3.517
Maldonado	95	5.467	58	24.846	4.545
Paysandú	40	17.765	444	77.284	4.350
Río Negro	16	5.156	322	17.210	3.338
Rivera	35	3.343	96	7.279	2.177
Rocha	67	5.162	77	17.171	3.326
Salto	60	12.833	214	25.401	1.979
San José	78	4.751	61	29.293	6.165
Soriano	64	10.454	163	64.943	6.212
Tacuarembó	47	9.751	207	27.656	2.836
Treinta y Tres	56	14.616	261	44.532	3.047

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

En los últimos cuatro años **Río Negro** ha presentado respecto a los demás departamentos el número más bajo de operaciones, en el entorno de 20, no obstante, en el año 2017 presenta una superficie media por operación de 322 hectáreas, siendo casi el doble del promedio nacional.

➤ POR ESCALA DE SUPERFICIE

Como ha sucedido históricamente, las ventas de campos con tamaños entre 10 y 100 hectáreas registran el mayor número de operaciones (74% del total) pero las mismas acumulan solo el 15% de la superficie total transada. En el otro extremo, las 12 operaciones de superficie mayor a 2.000 hectáreas, concentran el 36% del área vendida 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”. Año 2017.

Escala de superficie de la operación (has)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	Nº	%	Total (has)	%	Total (miles de U\$S)	%	Promedio (U\$S/ha)
Total	1.139	100	187.022	100	694.163	100	3.712
10 a 100	843	74	28.706	15	117.668	17	4.099
101 a 200	147	13	20.646	11	66.011	10	3.197
201 a 500	94	8	29.923	16	92.679	13	3.097
501 a 1000	29	3	21.774	12	87.506	13	4.019
1001 a 2000	14	1	19.221	10	72.414	10	3.767
Más de 2000	12	1	66.752	36	257.886	37	3.863

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

Si bien no se observa una asociación clara entre la escala de superficie y el precio, se constata que el promedio de venta más bajo se dio en campos entre 201 a 500 hectáreas (3.097 U\$S/ha), mientras que las operaciones ente 10 a 100 hectáreas obtuvieron el mayor valor promedio (4.099 U\$S/ha).

➤ POR PRECIO DE VENTA

Cuando la apertura de la información se realiza en función al precio de venta, se aprecia que entre 3.001 a 4.000 U\$/ha se acumulan tanto el mayor número de operaciones (166) como de superficie (82.518 hectáreas), representando el 44% del área vendida y un monto total operado de casi 295 millones de dólares. Estas transacciones presentan la superficie promedio más alta (497 hectáreas), triplicando el promedio general (Cuadro 4).

Cuadro 4. Compraventa de tierras para uso agropecuario: “Número de operaciones, superficie vendida y valor, según precio de la tierra”. Año 2017.

Precio de la tierra (U\$/Ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	Nº	%	Total (has)	%	Promedio (has)	Total (miles de U\$)	Promedio (U\$/ha)
Total	1.139	100	187.022	100	164	694.163	3.712
Menos de 1.000	137	12	13.105	7	96	7.606	580
1.001 a 1.500	81	7	7.153	4	88	9.027	1.262
1.501 a 2.000	108	9	12.643	7	117	23.003	1.819
2.001 a 2.500	92	8	13.440	7	146	30.572	2.275
2.501 a 3.000	118	10	15.949	9	135	43.661	2.738
3.001 a 4.000	166	15	82.518	44	497	294.631	3.571
4.001 a 5.000	119	10	8.960	5	75	40.348	4.503
5.001 a 6.000	89	8	7.477	4	84	40.599	5.430
6.001 a 8.000	107	9	16.757	9	157	115.199	6.875
8.001 a 10.000	55	5	6.698	4	122	58.689	8.763
Más de 10.001	67	6	2.321	1	35	30.827	13.279

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

➤ **ANÁLISIS RETROSPECTIVO (PERÍODO 2000 – 2017)**

Con el cierre del año 2017 se completan 18 años ininterrumpidos de la Serie “**Precio de la Tierra**”. En dicho periodo se registraron **37.042 operaciones**, por un total de **8.163 miles hectáreas**. (Cuadro 5).

Cuadro 5. Compraventa de tierras para uso agropecuario: “Número de operaciones, superficie vendida y valor, por año”. *Período 2000 a 2017.*

Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles. ha)	Promedio (ha)	Total (millones U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
TOTAL	37.042	8.163	220	12.852	1.574
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

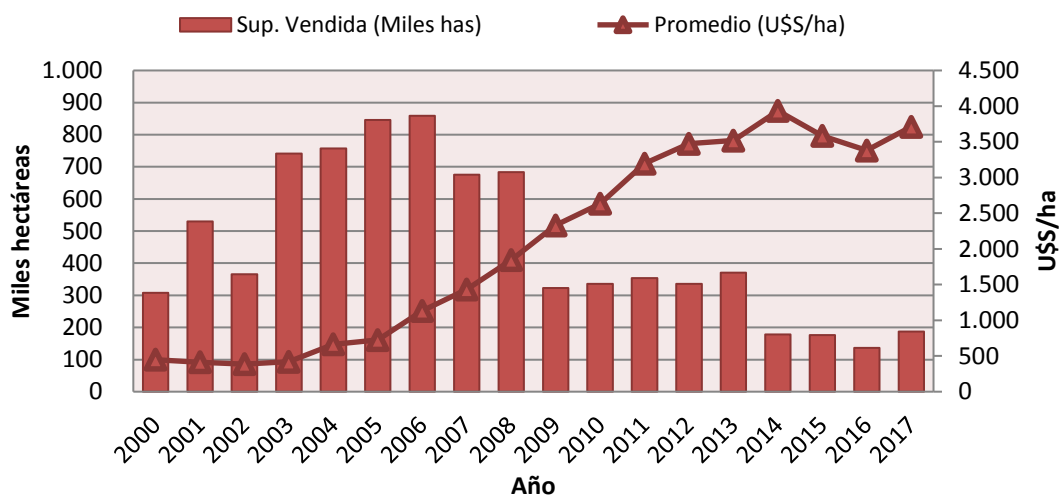
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

El valor medio del período es de **1.574 U\$S/ha**, con precios extremos que oscilan entre 386 U\$S/ha para el año 2002 y 3.934 U\$S/ha para el año 2014. El precio medio anual de la hectárea ha aumentado de manera ininterrumpida desde el año 2003 hasta alcanzar el máximo histórico en el 2014, para disminuir en los siguientes dos años y lograr una suba en este último.

En la evolución histórica, el año 2016 presentó el menor número de operaciones (909) acompañado de la menor superficie comercializada (136 mil hectáreas) y un monto total operado que habría que remontarse a los años 2003 y 2004 para obtener valores similares

Teniendo en cuenta la superficie comercializada durante el intervalo comprendido entre los años 2003 al 2008 se vendió el volumen más importante de tierras con un promedio de 760 mil hectáreas anuales, seguido por el intervalo 2009 al 2013 en los cuales se operó por un promedio de 344 mil hectáreas por año. De forma contraria a lo sucedido en los últimos cuatro años, en el cual el mercado de compraventas se ha visto disminuido con un promedio de 169 mil hectáreas anuales (Gráfico 1).

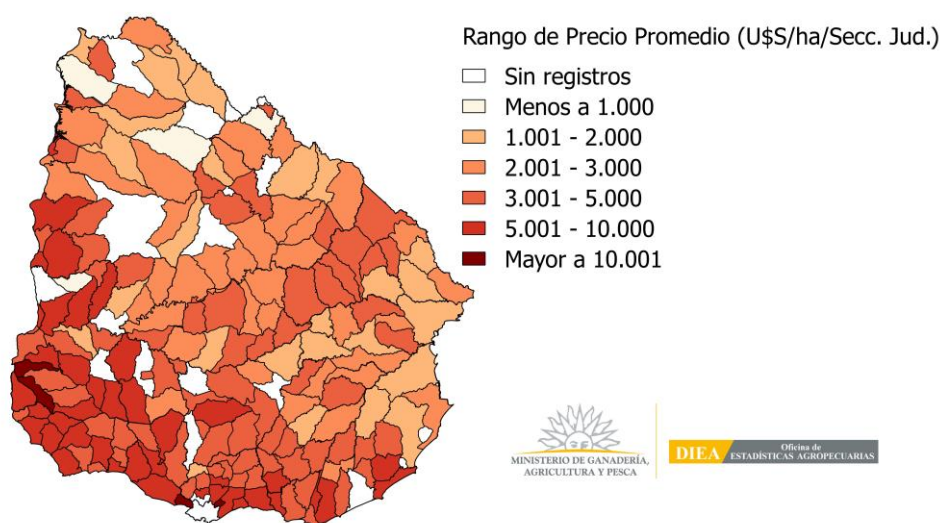
Gráfico 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario: “Superficie vendida y precio por hectárea según año”. Período 2000 a 2017.



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 año 2017, se mapeó el indicador U\$S/ha por seccional judicial (Mapa 1).

Mapa 1. Precio promedio de venta de tierra U\$S/ha, por seccional judicial. Año 2017.



Fuente: MGAP-DIEA en base a la DGR.

En el momento de emitirse este comunicado, se comenzará a procesar la información referente a contratos de arrendamiento del año 2017.

Comunicaciones Institucionales
Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca