

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

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

Compraventas Año 2016

9 de marzo de 2017

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 2016**.

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**.

Durante el año 2016 se llevaron a cabo **909 operaciones de compraventa**, por un total de **136 mil hectáreas** transadas, cifras que se ubican un 27% y 23%, respectivamente, por debajo del año anterior. (cuadro1).

Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario: “Número de operaciones, superficie vendida y valor, por semestre”. Año 2016.

| Semestre | Número de operaciones | Superficie vendida | | Valor | |
|-----------------|-----------------------|--------------------|---------------|-----------------------|--------------------|
| | | Total (ha) | Promedio (ha) | Total (miles de U\$S) | Promedio (U\$S/ha) |
| Total | 909 | 136.064 | 150 | 459.882 | 3.380 |
| Enero-Junio | 473 | 83.360 | 176 | 296.492 | 3.557 |
| Julio-Diciembre | 436 | 52.704 | 121 | 163.391 | 3.100 |

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

El monto total de las operaciones del período fue de casi **460 millones de dólares¹**, estableciendo un precio promedio de **3.380 U\$S/ha**, **6% inferior al año 2015**, confirmando por segundo año consecutivo la baja en el valor de la tierra.

Al igual que en el año 2015 el descenso más importante del valor promedio de la tierra se ubicó en el segundo semestre del año en estudio, siendo 13% menor al primer semestre, tendencia contraria a lo ocurrido sistemáticamente desde el año 2002.

Por su parte, en el segundo semestre de 2016 se registra un descenso en el número de operaciones, del orden del 8%, con una superficie promedio de 121 hectáreas, un 31% menor a la observada en el primer semestre.

¹ Todos los precios están expresados en dólares corrientes.

➤ POR DEPARTAMENTO

Los departamentos con más superficie vendida fueron, por su orden, **Durazno, Lavalleja y Paysandú**. Entre los tres suman 176 operaciones con más de 44 mil hectáreas vendidas y un monto total de 159 millones de dólares (35% del total del monto anual).

Colonia, Soriano y San José, con suelos de mayor potencial productivo, registran los precios medios más altos, oscilando entre 4.700 U\$S/ha y más de 5.500 U\$S/ha. Estos departamentos presentan en los últimos años una media de precio decreciente, particularmente en el último año la baja fue del orden del, 21%, 14% y 2%, respectivamente, respecto al 2015. En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió por segundo año consecutivo al departamento de **Artigas**, con 1.939 U\$S/ha (Cuadro 2).

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario: "Número de operaciones, superficie vendida y valor, por departamento". Año 2016.

| Departamento | Número de operaciones | Superficie vendida | | Valor | |
|----------------|-----------------------|--------------------|---------------|-----------------------|--------------------|
| | | Total (ha) | Promedio (ha) | Total (miles de U\$S) | Promedio (U\$S/ha) |
| Total | 909 | 136.064 | 150 | 459.882 | 3.380 |
| Artigas | 34 | 7.650 | 225 | 14.837 | 1.939 |
| Canelones | 96 | 3.202 | 33 | 14.284 | 4.461 |
| Cerro Largo | 43 | 10.995 | 256 | 32.521 | 2.958 |
| Colonia | 78 | 5.093 | 65 | 28.369 | 5.570 |
| Durazno | 52 | 16.483 | 317 | 64.049 | 3.886 |
| Flores | 18 | 3.219 | 179 | 9.801 | 3.045 |
| Florida | 53 | 5.873 | 111 | 22.953 | 3.908 |
| Lavalleja | 94 | 14.784 | 157 | 40.392 | 2.732 |
| Maldonado | 56 | 2.433 | 43 | 8.055 | 3.310 |
| Paysandú | 30 | 12.813 | 427 | 54.829 | 4.279 |
| Río Negro | 17 | 7.394 | 435 | 29.927 | 4.047 |
| Rivera | 36 | 3.852 | 107 | 9.836 | 2.554 |
| Rocha | 48 | 3.992 | 83 | 11.111 | 2.783 |
| Salto | 48 | 11.007 | 229 | 28.599 | 2.598 |
| San José | 74 | 4.843 | 65 | 23.184 | 4.787 |
| Soriano | 43 | 4.004 | 93 | 21.647 | 5.406 |
| Tacuarembó | 47 | 11.970 | 255 | 31.632 | 2.643 |
| Treinta y Tres | 42 | 6.456 | 154 | 13.858 | 2.146 |

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

En los últimos tres 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 2016 presenta una superficie media por operación de 435 hectáreas, siendo casi 3 veces superior al 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 (72% del total) pero las mismas acumulan solo el 16% de la superficie total transada. En el otro extremo, las 6 operaciones de superficie mayor a 2.000 hectáreas, concentran el 21% del área vendida y el 23% 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 2016.

| Escala de superficie de la operación (ha) | Operaciones | | Superficie vendida | | Valor | | |
|---|-------------|------------|--------------------|------------|-----------------------|------------|--------------------|
| | N° | % | Total (ha) | % | Total (miles de U\$S) | % | Promedio (U\$S/ha) |
| Total | 909 | 100 | 136.064 | 100 | 459.882 | 100 | 3.380 |
| 10 a 100 | 655 | 72,1 | 22.339 | 16 | 83.773 | 18 | 3.750 |
| 101 a 200 | 104 | 11,4 | 15.386 | 11 | 48.525 | 11 | 3.154 |
| 201 a 500 | 95 | 10,5 | 29.146 | 21 | 87.017 | 19 | 2.986 |
| 501 a 1000 | 39 | 4,3 | 27.760 | 20 | 86.067 | 19 | 3.100 |
| 1001 a 2000 | 10 | 1,1 | 13.135 | 10 | 47.068 | 10 | 3.584 |
| Más de 2000 | 6 | 0,7 | 28.297 | 21 | 107.432 | 23 | 3.797 |

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

El precio promedio más bajo se dio en campos entre 201 a 500 hectáreas (2.986 U\$S/ha), mientras que las operaciones de más de 2.000 hectáreas obtuvieron el mayor valor promedio (3.797 U\$S/ha).

Si bien no se observa una asociación clara entre la escala de superficie y el precio, se constata que los precios más elevados se ubican en los campos con tamaño de superficie extremos, menores a 100 hectáreas y mayores a 2.000 hectáreas.

➤ POR PRECIO DE VENTA

El mayor número de operaciones registradas en el año 2016 (147) tienen un precio promedio que oscila entre 3.001 a 4.000 U\$S/ha, con casi 35 mil hectáreas (25% de lo vendido) y un monto total operado de casi 120 millones de dólares. Estas transacciones presentan la superficie promedio más alta (234 hectáreas), siendo un 56% superior al 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 2016.

| Precio de la tierra (U\$S/ha) | Operaciones | | Superficie vendida | | | Valor | |
|-------------------------------|-------------|------------|--------------------|------------|---------------|-----------------------|--------------------|
| | N° | % | Total (ha) | % | Promedio (ha) | Total (miles de U\$S) | Promedio (U\$S/ha) |
| Total | 909 | 100 | 136.064 | 100 | 150 | 459.882 | 3.380 |
| Menos de 1.000 | 136 | 15 | 16.612 | 12 | 122 | 10.265 | 618 |
| 1.001 a 1.500 | 72 | 8 | 9.644 | 7 | 134 | 12.147 | 1.260 |
| 1.501 a 2.000 | 63 | 7 | 6.880 | 5 | 109 | 12.359 | 1.797 |
| 2.001 a 2.500 | 73 | 8 | 11.586 | 9 | 159 | 26.411 | 2.280 |
| 2.501 a 3.000 | 85 | 9 | 15.380 | 11 | 181 | 43.520 | 2.830 |
| 3.001 a 4.000 | 147 | 16 | 34.367 | 25 | 234 | 119.561 | 3.479 |
| 4.001 a 5.000 | 103 | 11 | 22.463 | 17 | 218 | 100.250 | 4.463 |
| 5.001 a 6.000 | 60 | 7 | 5.528 | 4 | 92 | 29.503 | 5.337 |
| 6.001 a 8.000 | 79 | 9 | 9.455 | 7 | 120 | 61.831 | 6.539 |
| 8.001 a 10.000 | 39 | 4 | 2.206 | 2 | 57 | 19.768 | 8.959 |
| Más de 10.000 | 52 | 6 | 1.942 | 1 | 37 | 24.267 | 12.493 |

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

➤ ANÁLISIS RETROSPECTIVO (PERÍODO 2000 – 2016)

Con el cierre del año 2016 se completan 17 años ininterrumpidos de la Serie “**Precio de la Tierra**”. En dicho periodo se registraron **35.903 operaciones**, por un total de casi **8 millones de hectáreas**. (Cuadro 5).

Cuadro 5. Compraventa de tierras para uso agropecuario: “Número de operaciones, superficie vendida y valor, por año”. *Período 2000 a 2016.*

| Año | Número de operaciones | Superficie vendida | | Valor | |
|--------------|-----------------------|--------------------|---------------|-----------------------|--------------------|
| | | Total (miles ha) | Promedio (ha) | Total (millones U\$S) | Promedio (U\$S/ha) |
| Total | 35.903 | 7.976 | 222 | 12.158 | 1.524 |
| 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 |

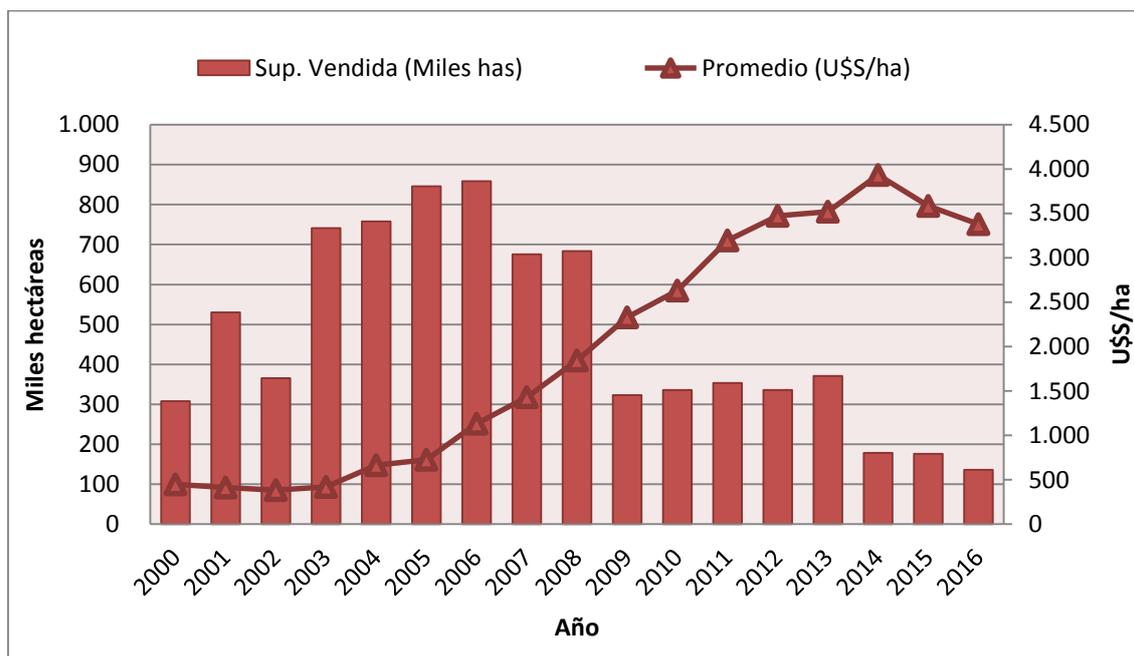
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

El valor medio del período es de **1.524 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. Si bien por segundo año consecutivo se observa una caída del precio promedio de la hectárea, el precio logrado en el año 2016 es 2,2 veces mayor a la media del periodo.

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.

Durante el intervalo comprendido entre los años 2003 y 2008 se comercializó el volumen más importante de tierras con un promedio de 760 mil hectáreas anuales, de forma contraria a lo sucedido en el último trienio, en el cual el mercado de compraventas se ha visto disminuido con un promedio de 164 mil hectáreas anuales (Gráfico 1).

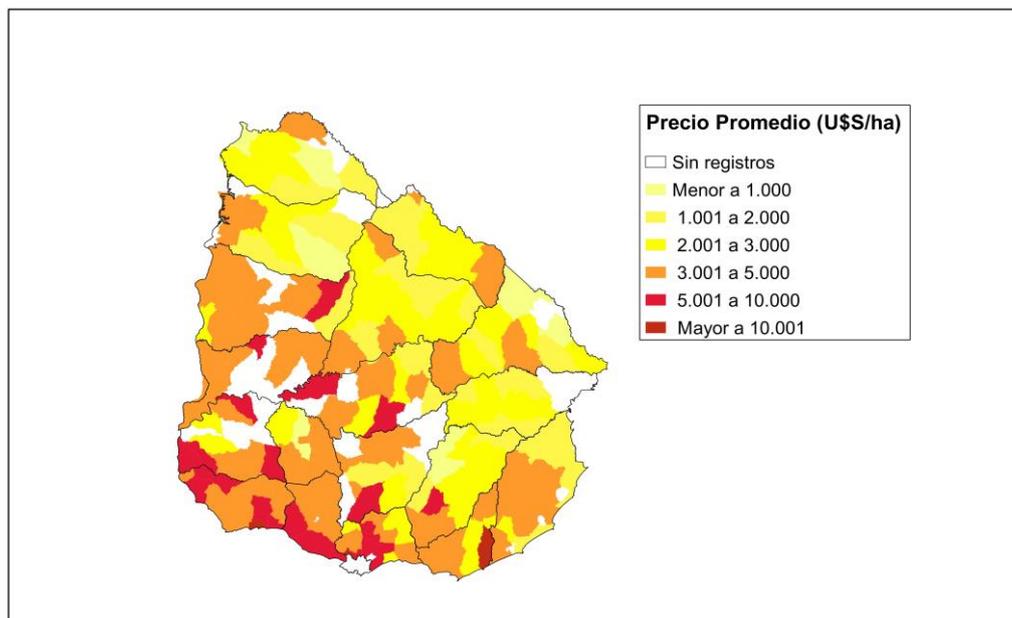
Gráfico 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario: “Superficie vendida y precio por hectárea según año”. Período 2000 a 2016.



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 para el año 2016, se mapeo 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 2016.



Fuente: MGAP-DIEA en base a la DGR.

En el momento de emitirse este comunicado, se está procesando la información referente a contratos de arrendamiento del año 2016.

Comunicaciones Institucionales
Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca