

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

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

Compraventas Año 2018

25 de abril de 2019

Este comunicado presenta los resultados del procesamiento de las operaciones de **Compraventa de tierras**¹ para uso agropecuario ocurridas durante el **año 2018**.

Durante el año 2018 se realizaron **938 operaciones de compraventa** que comprendieron una superficie de **159 mil hectáreas**, constituyendo cifras inferiores en un 18% y 15% respectivamente al año anterior. (Cuadro1).

Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Número de operaciones, superficie vendida y valor, por trimestre. Año 2018.

Semestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de US\$)	Promedio (US\$/ha)
Total	938	159.271	170	518.811	3.257
Primer Semestre	477	82.050	172	254.177	3.098
Enero-Marzo	154	24.949	162	75.702	3.034
Abril-Junio	323	57.102	177	178.475	3.126
Segundo Semestre	461	77.220	168	264.634	3.427
Julio-Setiembre	196	32.654	167	119.822	3.669
Octubre-Diciembre	265	44.566	168	144.812	3.249

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

El monto total de las operaciones del período fue de **519 millones de dólares**² resultando en un valor promedio de **3.257 US\$/ha**, lo cual es **12% menor al valor promedio del año 2017**.

Durante el año analizado, el número de operaciones se distribuyó de modo equilibrado entre el primer y segundo semestre; en tanto que el valor por hectárea resultó un 10% mayor al cabo del segundo.

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 **Lavalleja, Durazno y Tacuarembó**; acumulando casi 60 mil hectáreas y 184 millones de dólares, que constituye el 37% y 35% de los totales respectivos del año.

Los departamentos de **Soriano, Río Negro, San José y Colonia**, con suelos de mayor potencial productivo registran los precios medios más altos, oscilando en promedio entre los 5.400 y 6.500 US\$/ha.

En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió por cuarto año consecutivo al departamento de **Artigas** con 1.818 US\$/ha (Cuadro 2).

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Número de operaciones, superficie vendida y valor, por departamento. Año 2018.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de US\$)	Promedio (US\$/ha)
Total	938	159.271	170	518.811	3.257
Artigas	22	5.272	240	9.586	1.818
Canelones	119	4.285	36	19.332	4.511
Cerro Largo	63	8.265	131	19.789	2.394
Colonia	83	4.961	60	26.953	5.433
Durazno	54	16.673	309	46.665	2.799
Flores	23	4.046	176	12.453	3.078
Florida	64	11.286	176	37.389	3.313
Lavalleja	79	26.829	340	80.949	3.017
Maldonado	66	4.432	67	18.496	4.173
Paysandú	30	6.361	212	13.822	2.173
Río Negro	11	1.814	165	11.169	6.155
Rivera	42	12.437	296	30.955	2.489
Rocha	45	10.702	238	28.783	2.690
Salto	26	4.758	183	11.252	2.365
San José	63	2.779	44	15.150	5.451
Soriano	47	7.936	169	51.362	6.472
Tacuarembó	56	16.012	286	55.934	3.493
Treinta y Tres	45	10.422	232	28.773	2.761

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

➤ POR ESCALA DE SUPERFICIE

Las ventas de campos según su escala muestran en el año 2018 que aquellos tamaños entre 10 y 100 hectáreas concentraron nuevamente el mayor número de operaciones (75% del total) y el 15% de la superficie total transada.

En el otro extremo, el 3% de las operaciones -las mayores a 1.001 hectáreas- explican el 48% de la superficie vendida y el 46% 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 2018.

Escala de superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	Nº	%	Total (ha)	%	Total (miles de US\$)	%	Promedio (US\$/ha)
Total	938	100	159.271	100	518.811	100	3.257
10 a 100	698	75	24.278	15	90.835	18	3.741
101 a 200	94	10	13.397	9	45.788	9	3.418
201 a 500	96	10	29.141	18	95.322	18	3.271
501 a 1000	21	2	15.482	10	45.703	9	2.952
1001 a 2000	19	2	27.665	17	93.397	18	3.376
Más de 2000	10	1	49.308	31	147.766	28	2.997

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 35% de las operaciones y el 50% 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 2018.

Precio de la tierra (US\$/ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	Nº	%	Total (ha)	%	Promedio (ha)	Total (miles de US\$)	Promedio (US\$/ha)
Total	938	100	159.271	100	170	518.811	3.257
Menos de 1.000	92	10	8.988	6	98	6.016	669
1.001 a 1.500	71	8	8.894	6	125	11.147	1.253
1.501 a 2.000	101	11	9.882	6	98	17.479	1.769
2.001 a 2.500	81	9	27.875	18	344	61.528	2.207
2.501 a 3.000	101	10	48.361	30	479	133.763	2.766
3.001 a 4.000	123	13	19.779	12	161	67.227	3.399
4.001 a 5.000	116	12	13.397	8	115	59.361	4.431
5.001 a 6.000	80	9	4.581	3	57	25.143	5.488
6.001 a 8.000	86	9	11.893	7	138	82.448	6.932
8.001 a 10.000	51	5	4.144	3	81	36.001	8.687
Más de 10.000	36	4	1.476	1	41	18.698	12.670

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

➤ **ANÁLISIS RETROSPECTIVO (PERÍODO 2000 – 2018)**

Con la información del año 2018 se completa un lapso de 19 años para la Serie “**Precio de la Tierra**” de DIEA. Durante él se registraron **37.980 operaciones** por un total de **8.323 miles de hectáreas** (Cuadro 5).

Cuadro 5. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Número de operaciones, superficie vendida y valor, por año. *Período 2000 a 2018.*

Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles. ha)	Promedio (ha)	Total (millones de US\$)	Promedio (US\$/ha)
Total	37.980	8.323	219	13.371	1.607
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	3.711
2018	938	159	170	519	3.257

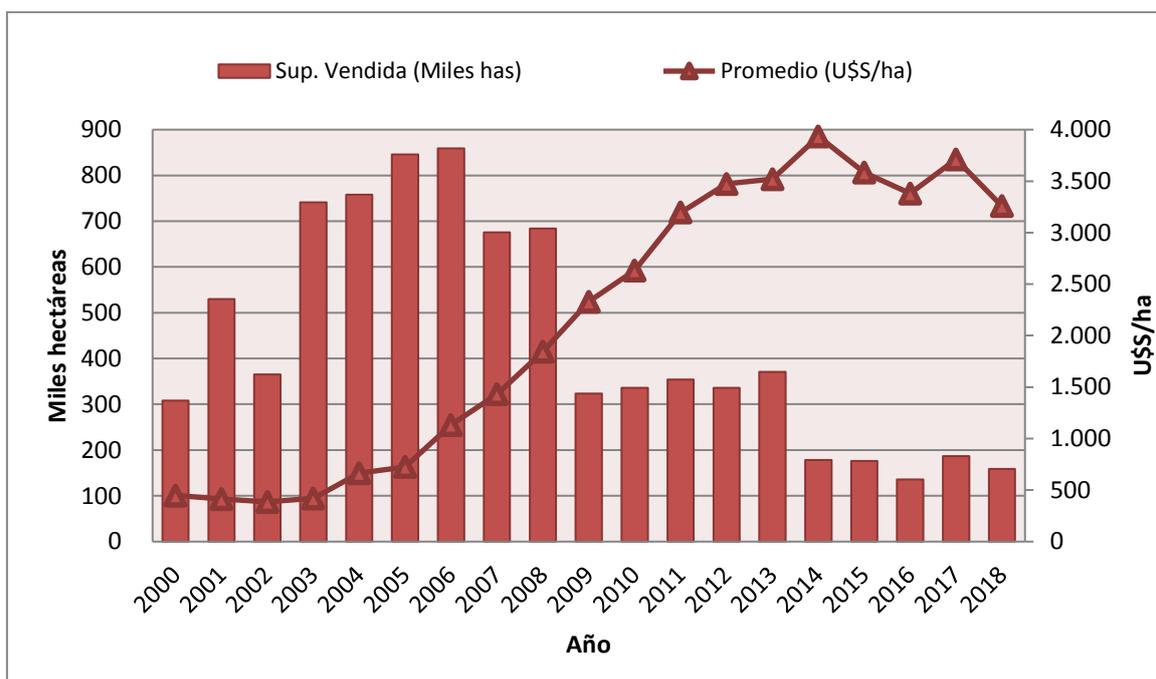
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

El valor medio para el período es de **1.607 US\$/ha**, con extremos que oscilan entre 386 US\$/ha para el año 2002 y 3.934 US\$/ha para el año 2014. El precio medio anual de la hectárea aumentó ininterrumpidamente entre el año 2003 hasta el 2014, disminuyendo desde entonces 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 2018.



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