

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

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA” Compraventas Primer Semestre 2017

24 de Agosto de 2017

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 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**.

1. A NIVEL NACIONAL

Durante el primer semestre de 2017 se realizaron **459 operaciones** de compraventa, **un 3% menos** que las transadas en el mismo período del año anterior. Por su parte, la superficie total operada alcanzó las **95 mil hectáreas**, correspondiendo con un aumento del 15% respecto al primer semestre de 2016 (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 2017.

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	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

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

El monto total operado en el semestre supero los **352 millones de dólares¹**, determinando un precio promedio de **U\$S 3.716/ha** lo que implica un **4 %** más con respecto al primer semestre del año 2016.

El comparativo entre trimestres muestra un aumento en el número de operaciones en el orden del 35% y un crecimiento de 3,5 veces la superficie vendida con respecto al primer trimestre.

¹ Todos los precios están expresados en dólares corrientes.

2. POR DEPARTAMENTO

El 50 % de la superficie vendida se acumula entre los departamentos de **Cerro Largo, Lavalleja y Florida**. Los tres sumaron ventas por algo más de 47 mil hectáreas y casi 178 millones de dólares, equivalente al 50% del monto total transado en el periodo.

San José, Colonia, y Soriano, con suelos de mayor potencial productivo en especial para la agricultura de secano, registran los precios promedios más altos: U\$S 7.012, U\$S 6.881 y U\$S 6.478/ha, respectivamente. En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió al departamento de **Artigas** con U\$S 1.838/ha, seguido de Salto con U\$S 1.985/ha (Cuadro 2).

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 2017.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	459	94.810	207	352.285	3.716
Artigas	15	1.386	92	2.548	1.838
Canelones	35	855	24	5.152	6.027
Cerro Largo	34	21.266	625	74.883	3.521
Colonia	36	2.143	60	14.746	6.881
Durazno	24	6.885	287	19.727	2.865
Flores	6	1.251	208	4.918	3.932
Florida	25	12.107	484	52.416	4.329
Lavalleja	51	14.170	278	51.077	3.605
Maldonado	37	2.316	63	9.324	4.026
Paysandú	14	710	51	1.774	2.498
Río Negro	6	2.895	482	10.574	3.653
Rivera	19	2.364	124	5.360	2.267
Rocha	33	2.493	76	7.338	2.944
Salto	24	4.173	174	8.284	1.985
San José	36	3.136	87	21.990	7.012
Soriano	24	2.594	108	16.805	6.478
Tacuarembó	15	3.196	213	7.651	2.394
Treinta y Tres	25	10.871	435	37.718	3.470

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

3. 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 13% del área vendida. En el otro extremo, las 5 operaciones mayores a 2.000 hectáreas, representan el 47% del área 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. Del 1° de enero al 30 junio de 2017.

Escala de Superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	Nº	%	ha	%	Total (miles US\$)	%	Promedio (US\$/ha)
Total	459	100	94.810	100	352.285	100	3.716
10 - 100	345	75	12.231	13	50.517	14	4.130
101 - 200	57	12	8.160	9	23.217	7	2.845
201 - 500	32	7	10.156	11	35.865	10	3.531
501 - 1000	11	2	8.226	9	35.876	10	4.361
1001 - 2000	9	2	11.663	12	45.167	13	3.873
Más de 2000	5	1	44.375	47	161.642	46	3.643

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 500 y 1.000 hectáreas fueron las que obtuvieron un precio mayor por hectárea, siendo de US\$ 4.361/ha; seguidos por los campos entre 10 a 100 hectáreas con un precio promedio de US\$ 4.130/ha. Por otra parte, el valor más bajo se registra en transacciones de campos entre 101 a 200 hectáreas (2.845 US\$/ha), ubicándose un 23% por debajo de la media general.

4. 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 US\$ 3.001 a 4.000/ha es el que concentra tanto un mayor número de operaciones - 15% del total – como también la mayor cantidad de superficie promedio por operación - 802 ha - involucrando más de 56 mil hectáreas a un precio promedio de US\$ 3.598/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 2017.

Escala de precio de la tierra (US\$/Ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	Nº	%	Total (ha)	%	Promedio (ha)	Total (miles US\$)	Promedio (US\$/ha)
Total	459	100	94.810	100	207	352.285	3.716
Menos de 1.000	59	13	3.768	4	64	2.087	554
1.001 - 1.500	32	7	2.436	3	76	3.033	1.245
1.501 - 2.000	39	8	2.326	2	60	4.281	1.840
2.001 - 2.500	40	9	8.160	9	204	18.595	2.279
2.501 - 3.000	44	10	6.366	7	145	17.686	2.778
3.001 - 4.000	70	15	56.121	59	802	201.909	3.598
4.001 - 5.000	51	11	5.533	6	108	24.857	4.492
5.001 - 6.000	26	6	1.686	2	65	9.225	5.470
6.001 - 8.000	48	10	3.569	4	74	24.582	6.888
8.001 - 10.000	25	5	4.214	4	169	36.462	8.652
Más de 10.000	25	5	631	1	25	9.569	15.174

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

5. ANÁLISIS RETROSPECTIVO

Se presenta el resumen de información retrospectivo desde el año 2000, donde se concretaron un total de **36.362** operaciones de compraventa, por más de **8 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 2017.

Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	36.362	8.071	222	12.510	1.550
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/}	459	95	207	352	3.716

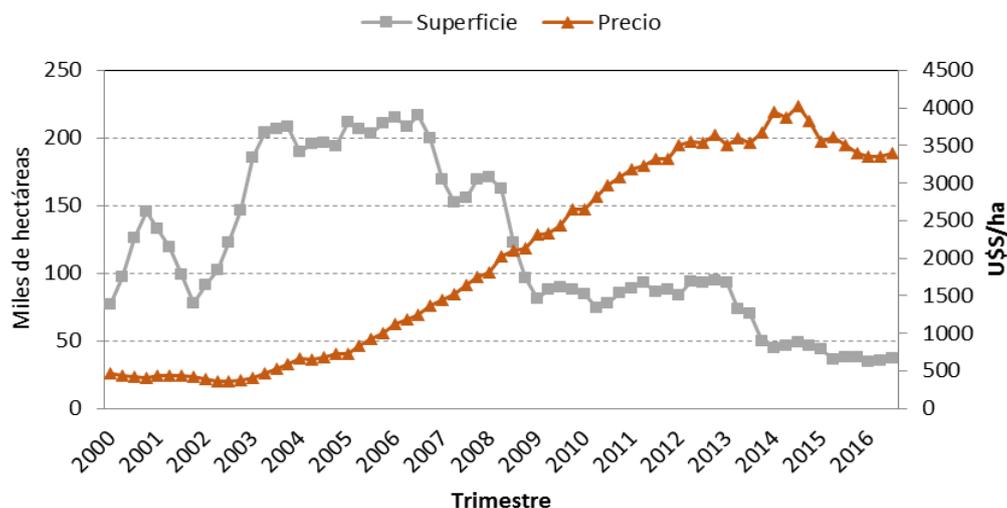
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

^{1/} Enero 1 a junio 30 de 2017.

El valor medio del período es de **U\$S 1.550/ha**, con precios que oscilan entre U\$S 386/ha para el año 2002 y U\$S 3.934/Ha para el año 2014. El precio medio anual ha aumentado de manera ininterrumpida entre los años 2003 y 2014, luego sufrió una baja entre los años 2015 y 2016 en el orden del 14% acumulado; para lograr en este último semestre un leve aumento de precio con un bajo número operaciones.

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).

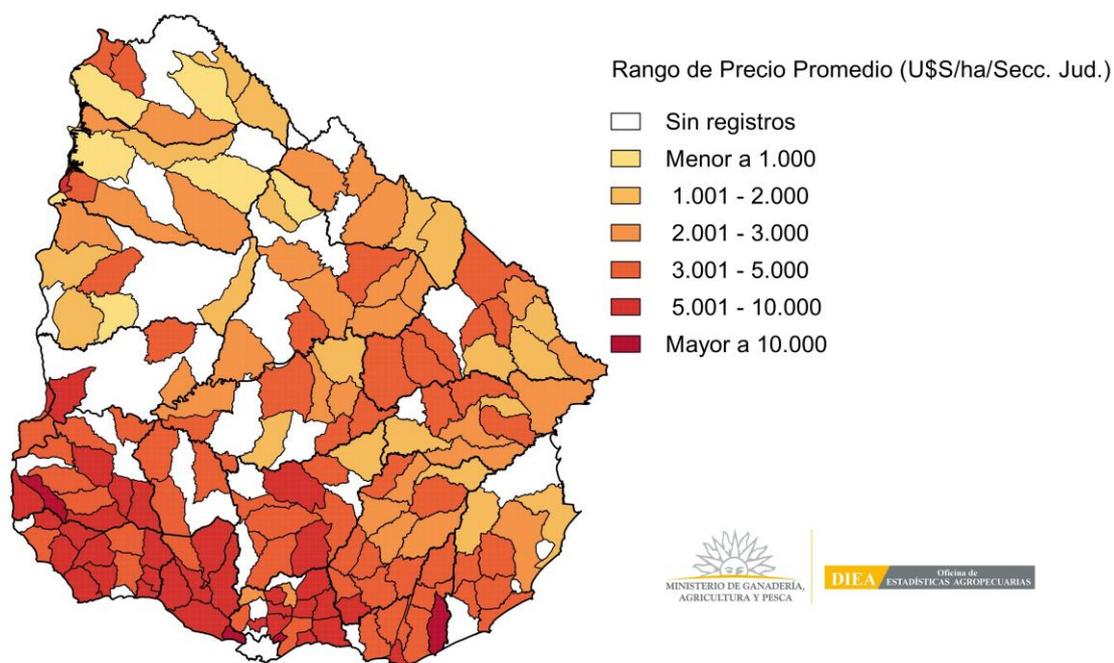
Gráfico 1. Superficie vendida y precio por hectárea según trimestres móviles. Período 2000 - 1er semestre del 2017.



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 semestre, se mapeó el indicador “U\$/ha por sección judicial (Mapa 1)”.

Mapa 1. Precio promedio de venta de tierra U\$/ha, por sección judicial. Primer Semestre 2017.



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