



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

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

Compraventas Año 2021

29 de marzo de 2022

Este comunicado presenta los resultados del procesamiento de las operaciones de **Compraventa de tierras**¹ para uso agropecuario concretadas durante el **año 2021**.

Se realizaron **1.239 operaciones de compraventa** que comprendieron una superficie de casi **232 mil hectáreas**, constituyendo un aumento del 51 % respecto al año anterior si consideramos la superficie comercializada (cuadro 1).

[Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Número de operaciones, superficie vendida y valor, por trimestre. Año 2021.](#)

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
Total	1.239	231.772	187	810.863	3.499
Primer Semestre	536	114.385	213	378.042	3.305
Enero-Marzo	191	46.389	243	145.838	3.144
Abril-Junio	345	67.995	197	232.205	3.415
Segundo Semestre	703	117.388	167	432.820	3.687
Julio-Setiembre	361	53.287	148	190.208	3.569
Octubre-Diciembre	342	64.100	187	242.612	3.785

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

El monto total de las operaciones en el pasado año superó los **810 millones de dólares**² resultando en un valor promedio de **USD 3.499 /ha**, aumentando en 6% el valor alcanzado en el año 2020.

El comparativo entre primer semestre y segundo mostró un aumento en el número de operaciones del 31% y del 3% en cuanto a la superficie vendida. En tanto el valor por hectárea resultó un 12% superior en la segunda mitad del 2021.

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, Rocha y Durazno**, acumulando algo más de 72 mil hectáreas y 211 millones de dólares, que constituye el 31% y 26% de los totales respectivos del año.

Los departamentos de **Soriano, Colonia y Canelones** con promedios por hectárea de USD 6.993, USD 6.109 y USD 5.408 /ha respectivamente fueron los que obtuvieron precios promedios más altos.

En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió por séptimo año consecutivo al departamento de **Artigas** con USD 1.500 /ha (cuadro 2).

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Número de operaciones, superficie vendida y valor, por departamento. Año 2021.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
Total	1.239	231.772	187	810.863	3.499
Artigas	23	4.305	187	6.458	1.500
Canelones	117	4.870	42	26.334	5.408
Cerro Largo	55	11.726	213	27.939	2.383
Colonia	110	7.584	69	46.334	6.109
Durazno	53	17.137	323	54.064	3.155
Flores	40	12.277	307	52.797	4.300
Florida	92	14.068	153	54.419	3.868
Lavalleja	155	36.737	237	107.877	2.936
Maldonado	100	9.730	97	39.574	4.067
Paysandú	47	15.914	339	51.309	3.224
Río Negro	25	10.549	422	51.245	4.858
Rivera	56	13.011	232	31.664	2.434
Rocha	88	19.026	216	49.239	2.588
Salto	33	5.599	170	12.695	2.268
San José	59	5.115	87	26.647	5.209
Soriano	71	14.078	198	98.451	6.993
Tacuarembó	58	13.885	239	32.302	2.326
Treinta y Tres	57	16.161	284	41.514	2.569

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

➤ POR ESCALA DE SUPERFICIE

La comercialización de tierras según su escala de tamaño muestra como es habitual que aquellos inmuebles rurales entre 10 y 100 hectáreas concentran el mayor número de operaciones (70% del total) y el 14% de la superficie total transada.

En el otro extremo, el 2% de las operaciones -las mayores a 2.000 hectáreas- explican el 28% de la superficie vendida y un cuarto 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 2021.](#)

Escala de superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	N°	%	Total (ha)	%	Total (miles de USD)	%	Promedio (USD/ha)
Total	1.239	100	231.772	100	810.863	100	3.499
10 a 100	866	70	31.442	14	124.963	15	3.974
101 a 200	150	12	21.120	9	73.566	9	3.483
201 a 500	125	10	38.267	17	139.407	17	3.643
501 a 1000	53	4	39.856	17	139.984	17	3.512
1001 a 2000	26	2	36.200	16	130.717	16	3.611
Más de 2000	19	2	64.889	28	202.225	25	3.116

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

➤ POR PRECIO DE VENTA

Analizando las transacciones por el precio de venta, podemos destacar para el año 2021 que los valores entre US\$ 2.501 y 5.000 por hectárea explican 39% de las operaciones y el 46% 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 2021.](#)

Precio de la tierra (USD/ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	N°	%	Total (ha)	%	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
Total	1.239	100	231.772	100	187	810.863	3.499
Menos de 1.000	120	10	10.500	5	87	7.442	709
1.001 a 1.500	75	6	10.405	4	139	12.956	1.245
1.501 a 2.000	96	8	13.236	6	138	23.894	1.805
2.001 a 2.500	120	10	55.000	24	458	118.784	2.160
2.501 a 3.000	146	12	42.000	18	288	120.429	2.867
3.001 a 4.000	197	16	40.030	17	203	139.680	3.489
4.001 a 5.000	138	11	25.229	11	183	114.279	4.530
5.001 a 6.000	96	8	8.337	4	87	46.732	5.605
6.001 a 8.000	120	10	14.943	6	125	104.160	6.971
8.001 a 10.000	68	5	8.696	4	128	76.318	8.776
Más de 10.000	63	5	3.398	1	54	46.190	13.595

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

➤ POR ÍNDICE DE PRODUCTIVIDAD

El 24% del área vendida en el 2021, casi 56 mil hectáreas, se comercializaron en la escala de CONEAT de 60 y 80., alcanzando un precio promedio de USD 2.561 /ha.

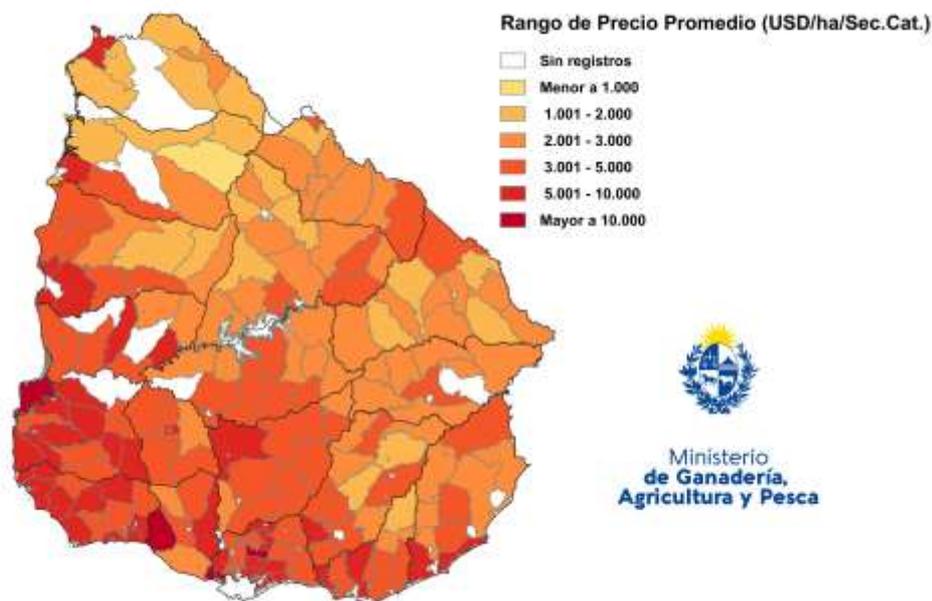
[Cuadro 5. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Número de operaciones, superficie vendida, índice CONEAT promedio, monto total y precio promedio, según escala CONEAT. Año 2021.](#)

Escala CONEAT	N° Operaciones	Superficie vendida Total (ha)	índice CONEAT Promedio	Total (miles de USD)	Precio promedio (USD/ha)	
					Física	Equivalente CONEAT=100
Total	1.239	231.772	93	810.863	3.499	4.085
Menos de 60	224	41.650	46	92.923	2.231	6.019
60 a 80	201	55.919	71	143.192	2.561	3.646
80 a 100	231	47.160	90	159.773	3.388	3.737
100 a 120	222	36.900	108	134.865	3.655	3.387
120 a 140	126	27.253	130	136.783	5.019	3.851
140 a 160	80	8.199	147	47.339	5.774	3.921
Más de 160	155	14.691	180	95.986	6.534	3.662

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

Con el fin de contribuir a una mejor visualización de la distribución de las diferentes transacciones que se realizaron el pasado año, se mapeó el indicador “USD/ha/Sec. Catastral” (mapa 1).

[Mapa 1. Precio promedio de venta de tierra USD/ha por Sección Catastral. Año 2021.](#)



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

➤ ANÁLISIS RETROSPECTIVO (PERÍODO 2000 – 2021)

Con la información del año 2021 se completa un lapso de 22 años ininterrumpidos en la Serie “**Precio de la Tierra**” de DIEA. Durante dicho periodo se registraron **41.140 operaciones** por un total de **8,9 millones de hectáreas** (cuadro 6).

Cuadro 6. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Número de operaciones, superficie vendida y valor, por año. Período 2000 a 2021.

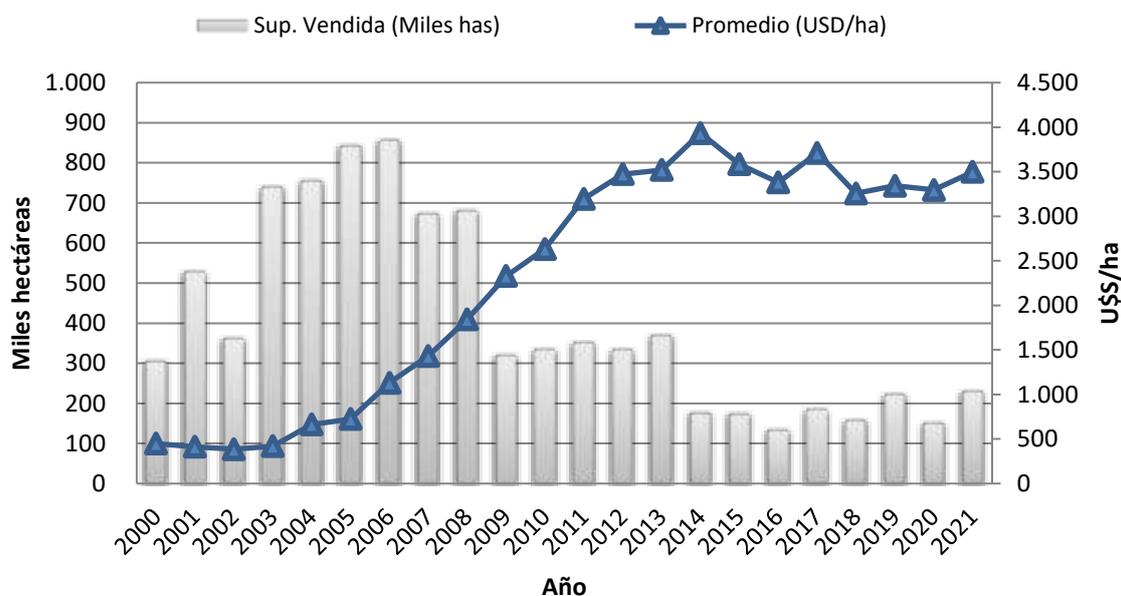
Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles. ha)	Promedio (ha)	Total (millones USD)	Promedio (USD/ha)
TOTAL	41.140	8.933	217	15.439	1.728
2000	1.517	308	203	138	448
2001	1.966	530	270	219	413
2002	1.598	365	229	141	386
2003	2.156	741	344	311	420
2004	2.746	758	276	503	664
2005	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	959	225	234	751	3.342
2020	962	153	159	505	3.295
2021	1.239	232	187	811	3.499

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

El valor medio para el período es de **USD 1.728/ha**, con extremos que oscilan entre USD 386/ha para el año 2002 y USD 3.934/ha para el año 2014. El precio medio anual de la hectárea aumentó ininterrumpidamente entre el año 2003 hasta el 2014, para luego generar leves fluctuaciones de precio tanto a la baja como al alza hasta el presente.

El precio medio alcanzado en el año 2021 es el mismo del promedio de los últimos diez años. Se evidencian tres periodos teniendo en cuenta la superficie comercializada: alta (2003 - 2008) con precios en aumento, medio (2009 - 2013) también con precios al alza y baja (2014 - 2021) con valores fluctuantes de comercialización (gráfico 1).

Gráfico 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Superficie vendida y precio por hectárea según año. Período 2000 a 2021.



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