

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

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

Compraventas Año 2015

3 de marzo de 2016

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 2015**.

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 2015 se realizaron **1.245 operaciones de compraventa**, que involucraron una superficie de **176 mil hectáreas**, cifras similares al año 2014 (cuadro1).

Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario: “Número de operaciones, superficie vendida y valor, por semestre”. Año 2015.

Semestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	1.245	176.225	142	631.532	3.584
Enero-Junio	672	107.542	160	398.296	3.704
Julio-Diciembre	573	68.683	120	233.236	3.396

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

El monto total de las operaciones del período fue de casi **632 millones de dólares¹**, determinando un precio promedio de **3.584 U\$S/ha, 9% inferior al año 2014**. Se revierte así el sucesivo incremento del precio de la tierra de uso agropecuario que se venía dando desde el 2003.

Se constata que el descenso más importante del valor promedio se ubicó en el segundo semestre del año en estudio (-8.3%), en contrario de lo ocurrido sistemáticamente desde el año 2002.

¹ Todos los precios están expresados en dólares corrientes.

➤ POR DEPARTAMENTO

Los departamentos con más superficie vendida fueron **Cerro Largo, Rocha y Tacuarembó**, con una superficie de 18 mil el primero y 15 mil hectáreas los restantes. Entre los tres acumulan operaciones por más de 49 mil hectáreas y 152 millones de dólares, aproximadamente el 28% y 24% de los totales respectivos del año.

Colonia, Soriano y Río Negro, con suelos de mayor potencial productivo en especial para la agricultura de secano, registran los precios medios más altos, oscilando entre 6.200 y algo más de 7.000 U\$S/ha. En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió al departamento de **Artigas**, con 1.647 U\$S/ha (Cuadro 2).

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario: "Número de operaciones, superficie vendida y valor, por departamento". Año 2015.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (has)	Promedio (has)	Total (miles de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	1.245	176.225	142	631.532	3.584
Artigas	33	4.562	138	7.512	1.647
Canelones	132	5.249	40	20.598	3.924
Cerro Largo	63	18.156	288	49.167	2.708
Colonia	106	6.760	64	47.641	7.047
Durazno	52	7.458	143	25.098	3.365
Flores	26	10.719	412	49.795	4.646
Florida	60	9.061	151	35.882	3.960
Lavalleja	111	14.344	129	42.249	2.945
Maldonado	94	6.340	67	25.769	4.064
Paysandú	39	8.904	228	26.515	2.978
Río Negro	23	6.608	287	41.210	6.236
Rivera	72	6.851	95	14.187	2.071
Rocha	68	15.542	229	61.862	3.980
Salto	54	14.045	260	24.082	1.715
San José	115	7.744	67	37.713	4.870
Soriano	77	8.012	104	50.377	6.287
Tacuarembó	62	15.523	250	41.713	2.687
Treinta y Tres	58	10.345	178	30.163	2.916

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

En los dos últimos años **Río Negro** ha presentado respecto a los demás departamentos el número más bajo de operaciones (23), no obstante, las mismas presentan una superficie media de 287 hectáreas, siendo 2 veces superior al promedio nacional.

➤ POR ESCALA DE SUPERFICIE

Las ventas de campos con tamaños entre 10 y 100 hectáreas, acumulan el 73% de las operaciones y el 18% de la superficie transada. En el otro extremo, las 9 operaciones de superficie mayor a 2.000 hectáreas, concentran el 16% del área vendida y el 20% 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 2015.

Escala de superficie de la operación (has)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	N°	%	Total (has)	%	Total (miles de U\$S)	%	Promedio (U\$S/ha)
Total	1.245	100	176.225	100	631.532	100	3.584
10 a 100	905	73	31.586	18	130.227	21	4.123
101 a 200	142	11	20.089	11	67.762	11	3.373
201 a 500	124	10	37.573	21	121.652	19	3.238
501 a 1000	45	4	31.170	18	100.779	16	3.233
1001 a 2000	20	2	27.411	16	82.225	13	3.000
Más de 2000	9	1	28.395	16	128.887	20	4.539

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

Los precios medios no presentan una asociación clara con la escala de tamaño pero se destacan las ventas mayores de 2000 hectáreas, por tener el precio medio más elevado de 4.539 U\$S/ha, estando un 27% por encima del promedio general. Por otra parte, el valor más bajo se registra en transacciones de campos entre 1001 a 2000 hectáreas (3.000 U\$S/ha), ubicándose un 16% por debajo de la media general.

➤ POR PRECIO DE VENTA

Cuando la apertura de la información se realiza en función del precio de venta, se aprecia que entre 3.001 a 4.000 U\$S/ha se acumula tanto el mayor número de operaciones (175) como de superficie casi 29 mil hectáreas (16% de lo vendido).

Las operativas entre 6.001 a 8.000 U\$S/ha nuclea el mayor monto total (105 millones de dólares) (Cuadro 4).

Cuadro 4. Compraventa de tierras para uso agropecuario: “Número de operaciones, superficie vendida y valor, según precio de la tierra”. Año 2015.

Precio de la tierra (U\$S/ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	N°	%	Total (has)	%	Promedio (Ha por operación)	Total (miles de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	1.245	100	176.225	100	142	631.532	3.584
Menos de 500	68	5	14.293	8	210	5.192	363
501 a 1.000	118	9	15.561	9	132	11.943	767
1.001 a 1.500	94	8	10.758	6	114	13.947	1.297
1.501 a 2.000	96	8	10.093	6	105	18.024	1.786
2.001 a 2.500	99	8	16.524	9	167	37.237	2.253
2.501 a 3.000	113	9	20.296	12	180	58.326	2.874
3.001 a 4.000	175	14	28.946	16	165	101.487	3.506
4.001 a 5.000	105	8	19.799	11	189	93.260	4.710
5.001 a 6.000	100	8	16.717	9	167	91.984	5.502
6.001 a 8.000	124	10	14.792	8	119	104.975	7.097
8.001 a 10.000	65	5	3.373	2	52	30.595	9.071
Más de 10.000	88	7	5.073	3	58	64.562	12.727

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

➤ ANÁLISIS RETROSPECTIVO (PERÍODO 2000 – 2015)

Con el cierre del año 2015 se completan 16 años ininterrumpidos de la Serie “**Precio de la Tierra**”. En dicho periodo se registraron **35 mil operaciones**, por un total de casi **7,8 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 2015.*

Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
TOTAL	34.994	7.840	224	11.698	1.492
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

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

Con el fin de relativizar la cifra de superficie total vendida puede decirse que la misma sería equivalente a haber operado con el 49% de la superficie total de uso agropecuario del país informada por el último Censo General 2011.

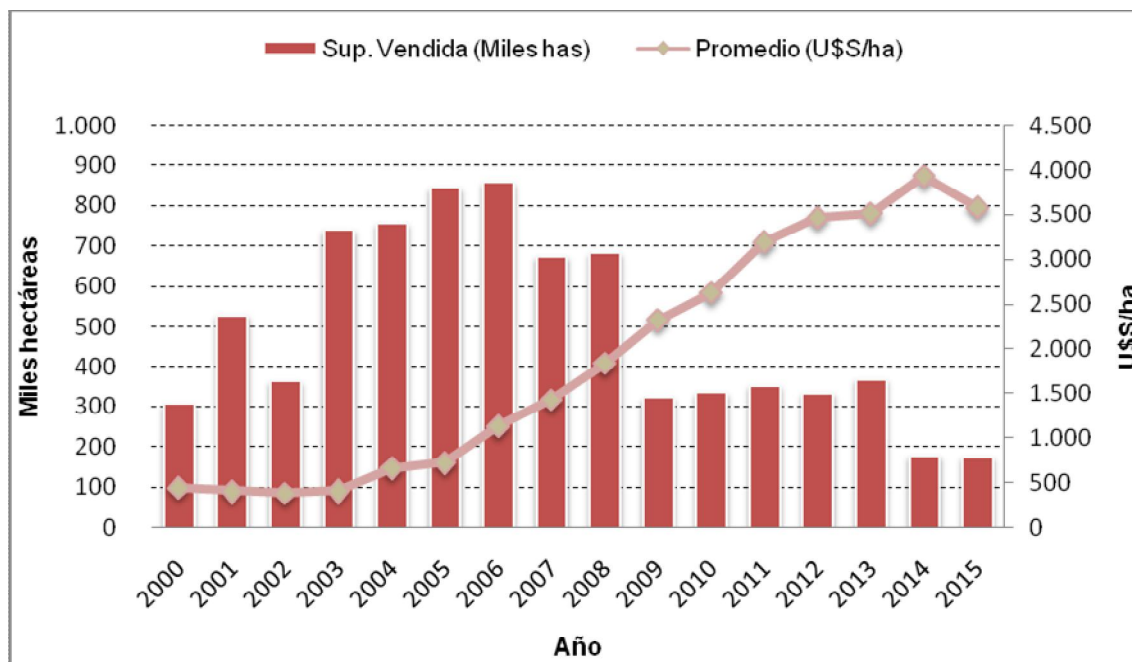
La dinámica de las compraventas puede expresarse a través del número de transacciones promedio por año pudiendo identificarse 4 periodos: entre 2000 y 2002 fue de 1.700, entre 2003 y 2008 fue de 2.900, entre 2009 y 2013 fue de 2000 y entre 2014 y 2015 fue de 1250; demostrando una tendencia a la baja en los últimos dos periodos.

El valor medio del período es de **1.492 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 ha aumentado de manera ininterrumpida entre 2003 y 2014. Sin embargo a pesar de haber caído un 9% en el 2015, el mismo resulta 9 veces superior al valor del 2002.

Si bien durante los años 2003 al 2008 se registró la mayor superficie transada en promedio (760 mil hectáreas), a partir del 2009 y hasta 2013 la misma experimentó una disminución del orden del 55%, ubicándose en promedio en el entorno de las 350 mil hectáreas (Gráfico 1).

Por su parte, la superficie transada durante los 2 últimos años de la serie (2014 y 2015) tuvo nuevamente una importante caída, del orden del 50% con respecto al período anterior, situándose en 176 mil hectáreas, siendo de las menores registradas desde el año 2000.

Gráfico 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario: “Superficie vendida y precio por hectárea según año”. Período 2000 a 2015.



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

En el momento de emitirse este comunicado, se está procesando la información referente a contratos de arrendamiento del año 2015. Se estima que dicha información estará a disposición de los usuarios en el correr de las próximas semanas.

Comunicaciones Institucionales

Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca