

Estadísticas Agropecuarias (DIEA)

Serie “Precio de la Tierra”

Compraventas Primer Semestre 2012

22 de octubre de 2012

El Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca a través de la oficina de Estadísticas Agropecuarias (DIEA), 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 2012**.

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.

Durante el primer semestre de 2012 se realizaron **987 operaciones de compraventa**, por un total de casi **144 mil hectáreas**, lo que implica un descenso del orden del 6% con respecto a la superficie transada en el mismo período del año anterior. El monto de las operaciones de compraventa del período fue de más de **492 millones de dólares¹** (cuadro 1).

Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por trimestre. Enero 1 a junio 30 de 2012.

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	987	143.934	146	492.175	3.419
Enero - marzo	493	82.696	168	268.401	3.246
Abril - junio	494	61.238	124	223.774	3.654

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

El precio promedio de las operaciones del semestre fue de **U\$S 3.419/ha**. Esto implica un **incremento del orden del 7%** con respecto al precio medio del año 2011.

Los departamentos con más superficie vendida fueron, por su orden, **Cerro Largo, Paysandú y Lavalleja**. Entre los tres acumulan ventas por casi 42 mil hectáreas y más de 103 millones de dólares, aproximadamente el 29% y el 21% del total de las compraventas del período, respectivamente.

San José, Colonia y Flores registran los precios promedios más altos: U\$S 6.495, U\$S 6.444 y U\$S 5.476/ha, respectivamente. En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió al departamento de Treinta y Tres, con U\$S 1.601/ha, una cifra que se ubica por debajo del 53% del promedio general de las compraventas del año (cuadro 2).

¹ Todos los precios están expresados en dólares corrientes.

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por departamento. Enero 1 a junio 30 de 2012.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	987	143.934	146	492.175	3.419
Artigas	30	7.377	246	14.091	1.910
Canelones	92	2.443	27	10.440	4.274
Cerro Largo	50	14.215	284	28.384	1.997
Colonia	81	5.122	63	33.009	6.444
Durazno	51	11.976	235	44.104	3.683
Flores	13	1.791	138	9.806	5.476
Florida	66	4.955	75	17.352	3.502
Lavalleja	96	13.594	142	37.169	2.734
Maldonado	83	4.147	50	19.884	4.795
Montevideo ^{1/}
Paysandú	31	13.941	450	37.865	2.716
Río Negro	21	7.857	374	39.956	5.086
Rivera	33	2.294	70	4.055	1.768
Rocha	65	10.200	157	36.016	3.531
Salto	49	10.388	212	20.960	2.018
San José	72	11.070	154	71.896	6.495
Soriano	51	8.445	166	44.407	5.258
Tacuarembó	59	7.251	123	11.791	1.626
Treinta y Tres	44	6.867	156	10.991	1.601

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

^{1/} Sin información.

Si bien casi el 70% de las operaciones se realizaron por superficies de entre 10 y 100 hectáreas, las mismas acumulan sólo el 16% del área vendida. Por otro lado, las 12 operaciones con escala de 1001 a 2000 hectáreas, aportan el 18% 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. Enero 1 a junio 30 de 2012.

Escala de Superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	Nº	%	ha	%	Total (miles U\$S)	%	Promedio (U\$S/ha)
Total	987	100	143.934	100	492.175	100	3.419
10 a 100	724	69	25.926	16	97.695	17	3.768
101 a 200	128	12	17.962	11	52.567	10	2.927
201 a 500	76	12	24.560	24	82.277	22	3.350
501 a 1000	35	4	24.781	19	85.839	16	3.464
1001 a 2000	12	2	15.569	18	57.583	20	3.698
Más de 2000	12	1	35.135	12	116.214	14	3.308

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

En general, los precios medios no presentan una asociación clara con la escala de tamaño, aunque el precio más elevado (3.768 U\$S/ha) se registra en el tramo de menor superficie.

Cuando la información se analiza abierta por precio de venta, se aprecia que el tramo de precios superiores a US\$ 5.000/ha es el que concentra mayor número de operaciones -26% del total- con más de 30 mil hectáreas vendidas a un precio promedio de U\$S 7.698/ha (cuadro 4).

Cuadro 4. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, según precio de la tierra. Enero 1 a junio 30 de 2012.

Precio de la tierra (U\$/ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	Nº	%	Total (ha)	%	Promedio (ha)	Total (miles U\$)	Promedio (U\$/ha)
Total	987	100	143.934	100	146	492.175	3.419
Menos de 500	88	9	8.319	6	95	2.935	353
501-1000	83	8	11.096	8	134	8.106	731
1001-1500	72	7	12.130	8	168	14.643	1.207
1501-2000	100	10	17.122	12	171	30.284	1.769
2001-2500	82	8	21.667	15	264	48.062	2.218
2501 - 3000	96	10	10.486	7	109	29.165	2.781
3001-4000	119	12	22.662	16	190	78.040	3.444
4001-5000	87	9	9.599	7	110	43.436	4.525
Más de 5000	260	26	30.854	21	119	237.505	7.698

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

Por último, se presenta un resumen de la información para la totalidad del período desde el año 2000 en que se registraron **29.551** operaciones de compraventa, por más de **6,9 millones de hectáreas** (cuadro 5).

Cuadro 5. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por año. Enero 1 de 2000 a junio 30 de 2012.

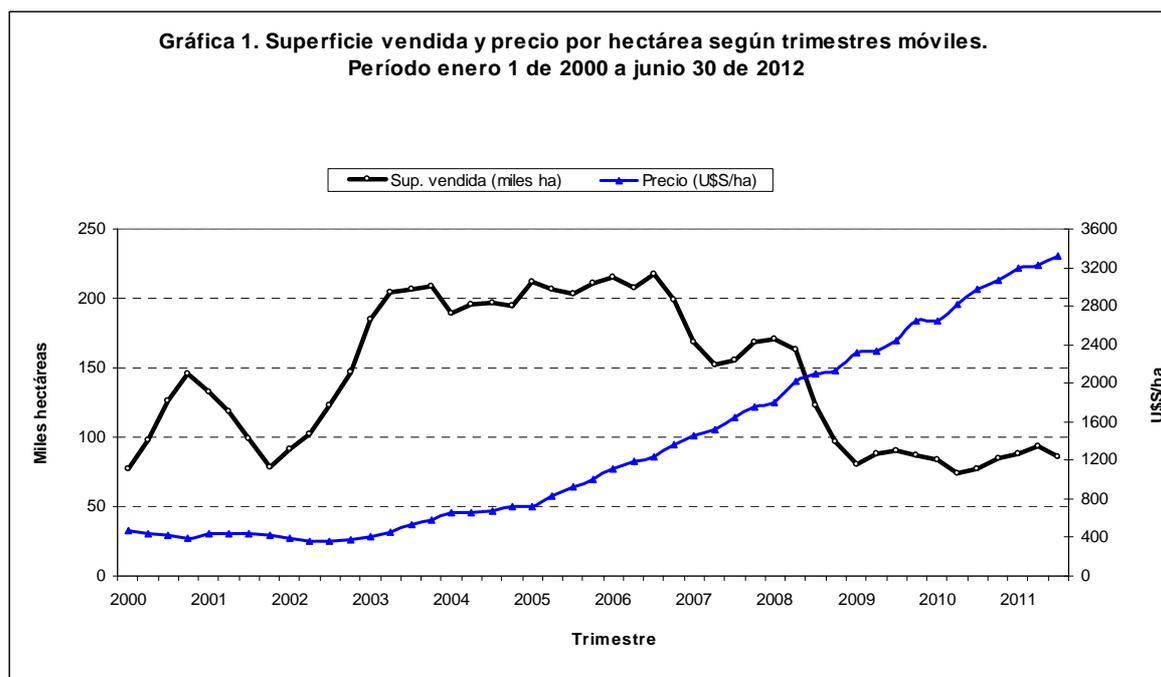
Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones U\$)	Promedio (U\$/ha)
Total	29.551	6.923	234	8.386	1.211
2000	1.517	308	203	138	448
2001	1.966	530	270	219	413
2002	1.598	365	229	141	385
2003	2.156	741	344	311	420
2004	2.746	758	276	503	664
2005	2.872	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 ^{1/}	987	144	146	492	3.419

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

^{1/} Enero 1 a junio 30 de 2012.

El valor medio del período es de **U\$S 1.211/ha**, con precios que oscilan entre U\$S 385/ha para el año 2002 y U\$S 3.419/ha para el primer semestre de 2012. El precio medio anual ha aumentado de manera ininterrumpida a partir de 2003, y el valor registrado en el último semestre supera casi en tres veces al promedio general.

Desde principios de 2006, el precio medio trimestral, tomando trimestres móviles, se ha ubicado siempre por encima del promedio general del período (gráfica 1).



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

En el momento de emitirse este comunicado, se está procesando la información referente a arrendamientos para el período enero-junio de 2012. Se estima que dicha información estará a disposición de los usuarios en las próximas semanas.

Comunicaciones Institucionales
Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca