

ESTADÍSTICAS AGROPECUARIAS (DIEA)

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

Compraventas Año 2013

11 de marzo de 2014

El Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca a través de Estadísticas Agropecuarias (DIEA), presenta los resultados del procesamiento de las operaciones de compraventa de tierras para uso agropecuario realizadas en el año 2013.

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 año 2013 se realizaron 1.868 operaciones de compraventa. La superficie transada se ubica un 10% por encima de la registrada el año anterior, alcanzando a casi 371 mil hectáreas (cuadro1).

Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por semestre. Año 2013.

Semestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	1.868	370.927	199	1.305.362	3.519
Enero-Junio	888	182.130	205	630.517	3.462
Julio-Diciembre	980	188.797	193	674.845	3.574

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

El monto de las operaciones del período fue de 1.305 millones de dólares¹, con un precio promedio de U\$S 3.519 /ha, muy similar al precio medio del año 2012, que fue de U\$S 3.473. En el segundo semestre (julio-diciembre) se registra un precio promedio de U\$S 3.574/ha, que es el valor semestral más alto que se registra desde el año 2000.

Los departamentos con más superficie vendida fueron, por su orden, Tacuarembó, Rivera y Lavalleja. Entre los tres acumulan ventas por más de 124 mil hectáreas y 384 millones de dólares, aproximadamente el 29% del monto total de las compraventas registradas en el año.

Soriano, Colonia y San José, departamentos con importante presencia de producción agrícola y lechera, registran los precios medios más altos: U\$S 6.565, U\$S 6.079 y U\$S 5.974/ha, respectivamente. La superficie media de las transacciones en esos tres departamentos se ubica por debajo del promedio general. En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió al departamento de Artigas, con U\$S 1.624 /ha (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. Año 2013.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	1.868	370.927	199	1.305.362	3.519
Artigas	80	26.203	328	42.555	1.624
Canelones	195	6.450	33	33.726	5.229
Cerro Largo	130	28.589	220	79.628	2.785
Colonia	132	8.530	65	51.854	6.079
Durazno	105	21.202	202	71.077	3.352
Flores	41	7.805	190	38.199	4.894
Florida	119	20.173	170	86.971	4.311
Lavalleja	151	31.409	208	89.299	2.843
Maldonado	143	15.495	108	73.286	4.730
Paysandú	59	15.634	265	50.617	3.238
Río Negro	36	11.688	325	59.863	5.122
Rivera	85	31.595	372	94.798	3.000
Rocha	90	16.298	181	47.818	2.934
Salto	83	15.256	184	36.384	2.385
San José	141	11.497	82	68.682	5.974
Soriano	104	18.119	174	118.945	6.565
Tacuarembó	105	61.168	583	199.948	3.269
Treinta y Tres	69	23.817	345	61.712	2.591

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

El 69% de las operaciones corresponde a superficies de entre 10 y 100 hectáreas, pero las mismas acumulan solo el 12% de la superficie transada. En el otro extremo, las 19 operaciones con superficies superiores a las 2.000 hectáreas, aportan el 34% del área vendida y el 32% 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 2013.

Escala de superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	Nº	%	Total (ha)	%	Total (miles U\$S)	%	Promedio (U\$S/ha)
TOTAL	1.868	100	370.927	100	1.305.362	100	3.519
10 a 100	1.291	69	46.245	12	198.658	15	4.296
101 a 200	241	13	33.761	9	137.715	11	4.079
201 a 500	208	11	66.457	18	191.341	15	2.879
501 a 1000	79	4	54.114	15	211.417	16	3.907
1001 a 2000	30	2	42.433	11	145.760	11	3.435
Más de 2000	19	1	127.917	34	420.471	32	3.287

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

En general, los precios medios tienden a disminuir al aumentar la superficie transada. El precio medio más elevado –U\$S 4.296/ha- se registra entre las operaciones por superficies entre 10 a 100 hectáreas, 22% por encima del promedio general.

Cuando la información se analiza abierta por precio de venta, se aprecia que el mayor número de operaciones se concentra en el tramo de U\$S 3.001 a U\$S 4.000 /ha; que acumula el 28% de la superficie vendida (102 mil hectáreas), por un total de casi 352 millones de dólares, a un

valor medio de U\$S 3.442/ha. La superficie promedio de estas operaciones fue la más alta (415 ha) y duplica con creces a la media general (cuadro 4).

Cuadro 4. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, según precio de la tierra. Año 2013.

Precio de la tierra (U\$S/ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	Nº	%	Total (ha)	%	Promedio (ha por operación)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
TOTAL	1.868	100	370.927	100	199	1.305.362	3.519
Menos de 500	100	5	21.386	6	214	7.992	374
501-1.000	159	9	24.545	7	154	18.148	739
1.001-1.500	137	7	15.746	4	115	19.322	1.227
1.501-2.000	129	7	14.493	4	112	25.445	1.756
2.001-2.500	160	9	43.080	12	269	97.180	2.256
2.501 - 3.000	176	9	57.408	15	326	160.030	2.788
3.001-4.000	246	13	102.118	28	415	351.517	3.442
4.001-5.000	205	11	28.696	8	140	129.791	4.523
5.000-6.000	147	8	19.793	5	135	105.856	5.348
6.001-8.000	162	9	21.377	6	132	148.350	6.940
8.001-10.000	102	5	10.218	3	100	91.649	8.970
Más de 10.000	145	8	12.068	3	83	150.080	12.436

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

Con el cierre del año 2013 se completan 14 años de la Serie “Precio de la Tierra” compilada con la metodología actual. En estos catorce años se registraron 32.492 operaciones, por un total de casi 7,5 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 2013.

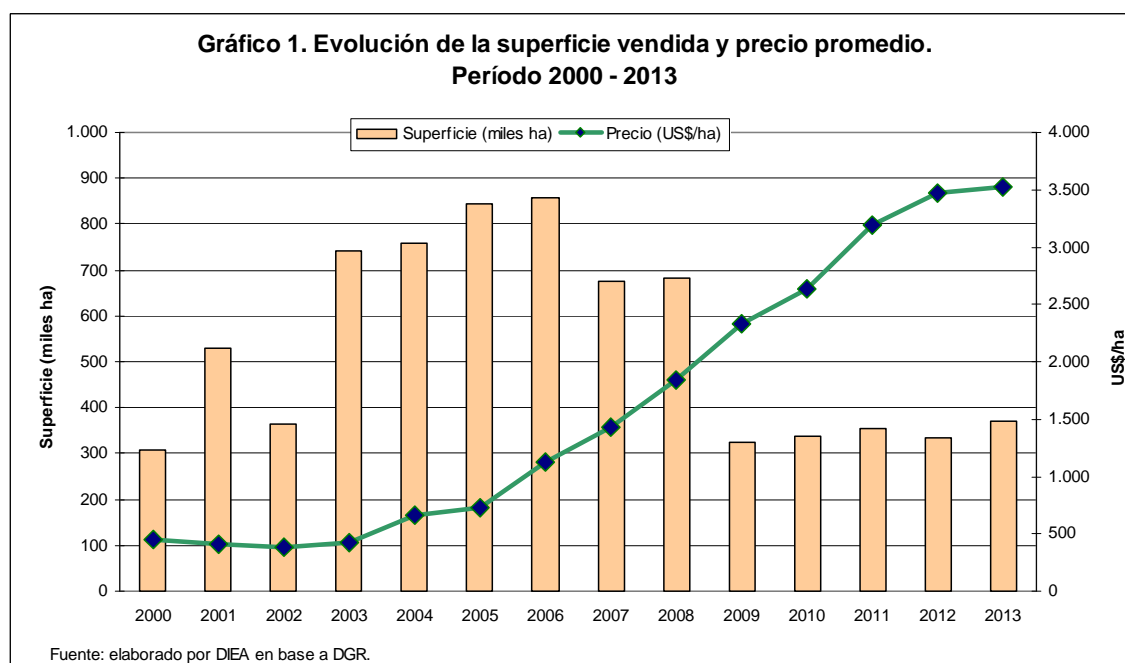
Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	32.492	7.486	230	10.365	1.385
2000	1.517	308	203	138	448
2001	1.966	530	270	219	413
2002	1.598	365	229	141	385
2003	2.156	741	344	311	420
2004	2.746	758	276	503	664
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	2.060	336	163	1.166	3.473
2013	1.868	371	199	1.305	3.519

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

El promedio de operaciones de compraventa se ubicó en el entorno de 3.000 por año entre 2004 y 2008. Posteriormente ha habido una disminución, y entre 2009 y 2013 se registran aproximadamente 2.000 compraventas anuales.

El valor medio del período es de U\$S 1.385/ha, con precios que oscilan entre U\$S 385/ha para el año 2002 y U\$S 3.519 /ha para el año 2013. El precio medio anual ha aumentado de manera ininterrumpida a partir del 2003, y el valor de la tierra en 2013 –siempre expresado en dólares corrientes- es más de 9 veces el que había en el año 2002.

Los aumentos registrados determinan que desde el año 2007, el precio medio anual se haya ubicado siempre por encima del promedio general del período (gráfica 1).



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

Por su parte, si bien durante los años 2003 al 2008 se registró la mayor superficie transada en promedio del período (760 mil hectáreas), a partir del 2009 la misma experimenta un descenso del orden del 55%, ubicándose en el entorno de las 350 mil hectáreas, un valor muy similar al registrado en el año 2002 y que ha mantenido bastante estable durante los últimos cinco años.

En el momento de emitirse este comunicado, se está procesando la información referente a contratos de arrendamiento para el período julio-diciembre de 2013. 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