

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

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

Compraventas Año 2014

8 de abril de 2015

Se presenta los resultados del procesamiento de las operaciones de **Compraventa** de tierras para uso agropecuario realizadas en el **año 2014**.

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**.

Durante el año 2014 se realizaron **1.257 operaciones de compraventa**, lo que implica una disminución del 33% respecto al año 2013. Por su parte, la superficie transada fue un poco más de **178 mil hectáreas**, siendo un 52% inferior a la registrada el año anterior (cuadro1).

Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por semestre. *Año 2014*.

Semestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	1.257	178.399	142	701.787	3.934
Enero - Junio	554	91.198	165	321.077	3.521
Julio - Diciembre	703	87.201	124	380.710	4.366

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

El monto de las operaciones del período fue de casi **702 millones de dólares¹**, con un precio promedio de **U\$S 3.934 /ha**, siendo un 12% superior al año 2013, que fue de U\$S 3.519, continuando así con la tendencia creciente del precio de la tierra de uso agropecuario que se da de forma ininterrumpida desde el año 2003.

En el segundo semestre (julio-diciembre) se registra un precio promedio de U\$S 4.366/ha, que es el valor semestral más alto que se documenta desde el año 2000 y, tal como acontece desde el año 2003, la segunda mitad del año supera a la primera, tanto en número de contratos registrados como en precio medio.

¹ Todos los precios están expresados en dólares corrientes.

➤ POR DEPARTAMENTO

Los departamentos con más superficie vendida fueron, por su orden, **Rivera, Cerro Largo y Lavalleja**. Entre los tres acumulan ventas por más de 56 mil hectáreas y 171 millones de dólares, aproximadamente el 24% del monto total de las compraventas registradas en el año.

Soriano, San José y Río Negro, departamentos con importante presencia de producción agrícola, registran los precios medios más altos: U\$S 6.695, U\$S 6.667 y U\$S 6.264 /ha, respectivamente. En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió al departamento de Tacuarembó, con U\$S 2.240 /ha (cuadro 2).

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por departamento. Año 2014.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	1.257	178.399	142	701.787	3.934
Artigas	47	12.294	262	28.172	2.291
Canelones	139	4.322	31	21.574	4.992
Cerro Largo	66	18.087	274	73.775	4.079
Colonia	100	5.644	56	31.094	5.510
Durazno	53	13.936	263	60.201	4.320
Flores	31	6.177	199	30.714	4.972
Florida	69	7.846	114	30.354	3.869
Lavalleja	138	15.622	113	45.012	2.881
Maldonado	101	4.981	49	23.269	4.671
Paysandú	37	7.740	209	29.012	3.749
Río Negro	25	12.609	504	78.980	6.264
Rivera	46	22.503	489	51.967	2.309
Rocha	75	6.776	90	25.182	3.716
Salto	52	10.885	209	34.884	3.205
San José	107	7.039	66	46.934	6.667
Soriano	69	9.173	133	61.417	6.695
Tacuarembó	68	7.084	104	15.870	2.240
Treinta y Tres	34	5.682	167	13.379	2.354

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

Por su parte, **Río Negro** con sólo 25 operaciones efectivizadas en el año, presenta transacciones cuya superficie media (504 hectáreas) es la mayor de todo el país, siendo 3,5 veces superior al promedio total.

➤ POR ESCALA DE SUPERFICIE

El 75% de las operaciones corresponde a superficies de entre 10 y 100 hectáreas, que acumulan el 18% de la superficie transada. En el otro extremo, las 8 operaciones con superficies superiores a las 2.000 hectáreas, concentran el 28% del área vendida y el 27% 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 2014.

Escala de superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	Nº	%	Total (ha)	%	Total (miles US\$)	%	Promedio (US\$/ha)
Total	1.257	100	178.399	100	701.787	100	3.934
10 a 100	947	75	32.603	18	150.622	21	4.620
101 a 200	152	12	21.279	12	82.608	12	3.882
201 a 500	105	8	32.987	18	109.304	16	3.314
501 a 1000	31	2	20.087	11	71.491	10	3.559
1001 a 2000	14	1	21.103	12	97.044	14	4.599
Más de 2000	8	1	50.340	28	190.719	27	3.789

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 operaciones de menor superficie, entre 10 a 100 hectáreas, con el precio medio más elevado - US\$ 4.620 /ha -, estando un 17% por encima del promedio general, mientras que, los campos de 201 a 500 has se vendieron a un menor valor promedio (US\$ 3.314 /ha).

➤ POR PRECIO DE VENTA

Cuando la información se analiza abierta por **precio de venta**, se aprecia que el mayor número de operaciones se concentra en el tramo de US\$ 3.001 a US\$ 4.000 /ha; que acumula el 13% de la superficie vendida (22 mil hectáreas).

Por su parte, a las compraventas concretadas en un rango de precios de entre US\$ 4.001 a US\$ 5.000 /ha, les corresponde el 21% de la superficie transada por un total de 173 millones de dólares y a un valor medio de US\$ 4.515/ha. La superficie promedio de estos negocios fue la más alta (304 has) 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 2014.

Precio de la tierra (US\$/ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	Nº	%	Total (ha)	%	Promedio (ha por operación)	Total (miles US\$)	Promedio (US\$/ha)
Total	1.257	100	178.399	100	142	701.787	3.934
Menos de 500	38	3	4.843	3	127	1.756	363
501-1.000	101	8	9.677	5	96	6.857	709
1.001-1.500	89	7	7.479	4	84	8.869	1.186
1.501-2.000	83	7	9.452	5	114	16.532	1.749
2.001-2.500	104	8	30.061	17	289	67.790	2.255
2.501 - 3.000	103	8	17.762	10	172	49.722	2.799
3.001-4.000	174	14	22.327	13	128	76.982	3.448
4.001-5.000	126	10	38.334	21	304	173.073	4.515
5.000-6.000	106	8	11.658	7	110	63.178	5.419
6.001-8.000	146	12	13.238	7	91	93.932	7.095
8.001-10.000	78	6	6.985	4	90	62.647	8.969
Más de 10.000	109	9	6.584	4	60	80.448	12.219

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

➤ **ANÁLISIS RETROSPECTIVO (PERÍODO 2000 – 2014)**

Con el cierre del año 2014 se completan 15 años de la Serie “*Precio de la Tierra*” compilada con la metodología actual. En esos quince años se registraron **33.749 operaciones**, por un total de casi **7,7 millones de hectáreas** (cuadro 5).

Cuadro 5. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por año. *Periodo 2000 a 2014.*

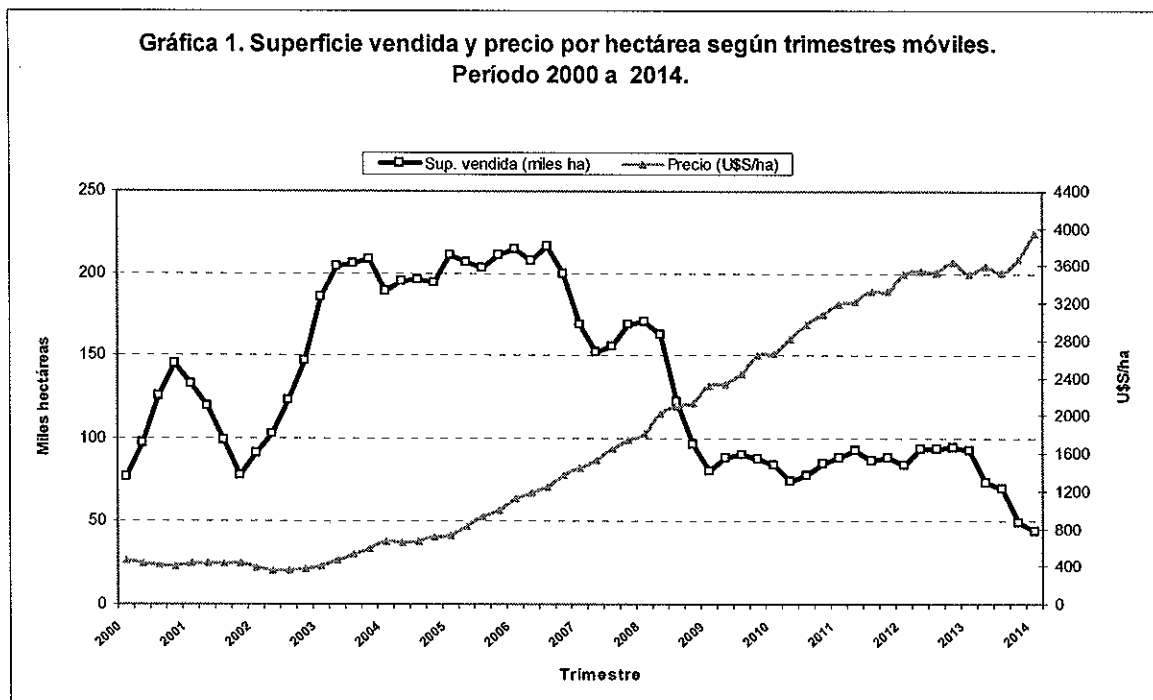
Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	33.749	7.664	227	11.067	1.444
2000	1.517	308	203	138	448
2001	1.966	530	270	219	413
2002	1.598	365	229	141	385
2003	2.156	741	344	311	420
2004	2.746	758	276	503	664
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
2014	1.257	178	142	702	3.934

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

El promedio del número de operaciones se ubicó en el entorno de 3.000 por año entre 2004 y 2008. Posteriormente, entre los años 2009 y 2013, hubo una notoria disminución del orden del 33% con respecto al período anterior, registrándose en promedio aproximadamente 2.000 compraventas anuales. En el último año de la serie analizada (2014) se observa una nueva reducción en el número de transacciones, del orden del 50% respecto del promedio general, siendo el registro anual más bajo presentado en todo el período.

El valor medio del período es de **U\$S 1.444/ha**, con precios que oscilan entre U\$S 385/ha para el año 2002 y U\$S 3.934 /ha para el año 2014. 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 10 veces** el que había en el año 2002.

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



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 una disminución 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.

Por su parte, la superficie transada en 2014 experimenta un fuerte descenso, del orden del 50% con respecto al año anterior, situándose en 178 mil hectáreas, siendo la menor del período considerado.

En el momento de emitirse este comunicado, se está procesando la información referente a contratos de arrendamiento del año 2014. 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