

ESTADÍSTICAS AGROPECUARIAS (DIEA)

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

Compraventas Segundo Semestre Año 2012

17 de abril de 2013

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 **segundo semestre del 2012** (1° de julio al 31 de diciembre).

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 segundo semestre de 2012 se realizaron **1.073 operaciones de compraventa**, por un total de más de **191 mil hectáreas**, lo que implica un descenso del orden del 5% con respecto a la superficie transada en el mismo período del año anterior. El monto de las operaciones del período fue cercano a los **674 millones de dólares**¹ (cuadro 1).

Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por trimestre. Julio 1 a diciembre 31 de 2012

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de U\$S)	Promedio (U\$S/ha/año)
Total	1.073	191.240	178	673.597	3.522
Julio-Setiembre	619	113.674	184	375.062	3.299
Octubre-Diciembre	454	77.566	171	298.535	3.849

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

El precio promedio del semestre fue de **U\$S 3.522/ha/año**, lo que implica un **incremento del orden del 10%** respecto al precio medio de igual período del año 2011, que fue de U\$S 3.205.

En el trimestre octubre-diciembre se registra un precio promedio de las compraventas de U\$S 3.849/ha/año, resultando el valor trimestral más alto desde el año 2000.

Los departamentos con más superficie vendida fueron, por su orden, **Paysandú, Tacuarembó y Treinta y Tres**. Entre los tres acumulan ventas por más de 50 mil hectáreas y más de 225 millones de dólares, aproximadamente el 25% del monto total de las compraventas del período.

Colonia y Río Negro registran los precios medios más altos: U\$S 6.272 y U\$S 6.060 /ha/año, con superficies promedio contrastantes, de 58 y 299 hectáreas por operación, respectivamente. En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió al departamento de Artigas, con U\$S 2.229 /ha/año, una cifra que se ubica por debajo del 37% del promedio general de las compraventas del semestre (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. Julio 1 a diciembre 31 de 2012.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha/año)
Total	1.073	191.240	178	673.597	3.522
Artigas	38	8.341	220	18.595	2.229
Canelones	111	5.257	47	21.274	4.047
Cerro Largo	68	15.841	233	51.330	3.240
Colonia	89	5.166	58	32.400	6.272
Durazno	52	4.438	85	11.942	2.691
Flores	27	6.512	241	34.935	5.365
Florida	55	9.887	180	35.614	3.602
Lavalleja	98	15.395	157	48.558	3.154
Maldonado	66	4.184	63	17.904	4.279
Montevideo ^{1/}
Paysandú	31	25.735	830	82.013	3.187
Río Negro	23	6.888	299	41.743	6.060
Rivera	50	14.845	297	45.862	3.089
Rocha	69	9.632	140	29.967	3.111
Salto	39	9.332	239	25.792	2.764
San José	94	9.188	98	52.991	5.767
Soriano	48	7.834	163	37.823	4.828
Tacuarembó	53	16.481	311	40.153	2.436
Treinta y Tres	62	16.281	263	44.701	2.746

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

^{1/} Sin información.

Si bien el 68% de las operaciones corresponde a superficies de entre 10 y 100 hectáreas, las mismas acumulan tan sólo el 14% de la superficie transada. En el otro extremo, las 14 operaciones con escala de más de 2.000 hectáreas, aportan el 24% del área vendida y el 24% 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. Julio 1 a diciembre 31 de 2012.

Escala de superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	Nº	%	Miles ha	%	Total (miles US\$)	%	Promedio (U\$S/ha/año)
TOTAL	1.073	100	191.240	100	673.597	100	3.522
10 a 100	729	68	25.974	14	103.481	15	3.984
101 a 200	153	14	21.987	11	78.789	12	3.584
201 a 500	107	10	33.287	17	97.888	15	2.941
501 a 1000	47	4	31.957	17	102.494	15	3.207
1001 a 2000	23	2	32.303	17	131.486	20	4.070
Más de 2000	14	1	45.732	24	159.459	24	3.487

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 cuyo rango está entre 1.001 a 2.000 hectáreas con el precio medio más elevado (U\$S 4.070 /ha/año), estando un 16% por encima del promedio general, mientras que en el otro extremo, los campos de 201 a 500 has se vendieron a un menor valor promedio (U\$S 2.941 /ha/año).

Cuando la información se analiza abierta por **precio de venta**, se aprecia que el tramo de 3.001 a U\$S 4.000 /ha/año es el que concentra mayor números de operaciones -15% del total- con más de 47 mil hectáreas vendidas a un precio promedio de U\$S 3.502/ha/año. La superficie promedio de estas operaciones fue la más alta (286 has), siendo un 60% superior 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. Julio 1 a diciembre 31 de 2012.

Precio de la tierra (U\$S/ha/ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	Nº	%	Total (miles ha)	%	Promedio (ha por operación)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha/año)
TOTAL	1.073	100	191.240	100	178	673.597	3.522
Menos de 500	55	5	6.519	3	119	2.602	399
501-1.000	109	10	15.980	8	147	11.608	726
1.001-1.500	81	8	9.769	5	121	12.562	1.286
1.501-2.000	80	7	15.895	8	199	29.187	1.836
2.001-2.500	86	8	10.863	6	126	24.411	2.247
2.501 - 3.000	92	9	25.107	13	273	71.312	2.840
3.001-4.000	165	15	47.109	25	286	164.954	3.502
4.001-5.000	100	9	20.176	11	202	88.075	4.365
5.000-6.000	78	7	18.670	10	239	98.195	5.259
6.001-8.000	106	10	14.106	7	133	97.841	6.936
8.001-10.000	59	5	4.119	2	70	37.540	9.115
Más de 10.000	62	6	2.926	2	47	35.310	12.066

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

Con el cierre de este semestre finaliza el año 2012 y se completan 13 años de la Serie “*Precio de la Tierra*” compilada con la metodología actual. En esos trece años se registraron **30.626** operaciones, por un total de **7,1 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 diciembre 31 de 2012.

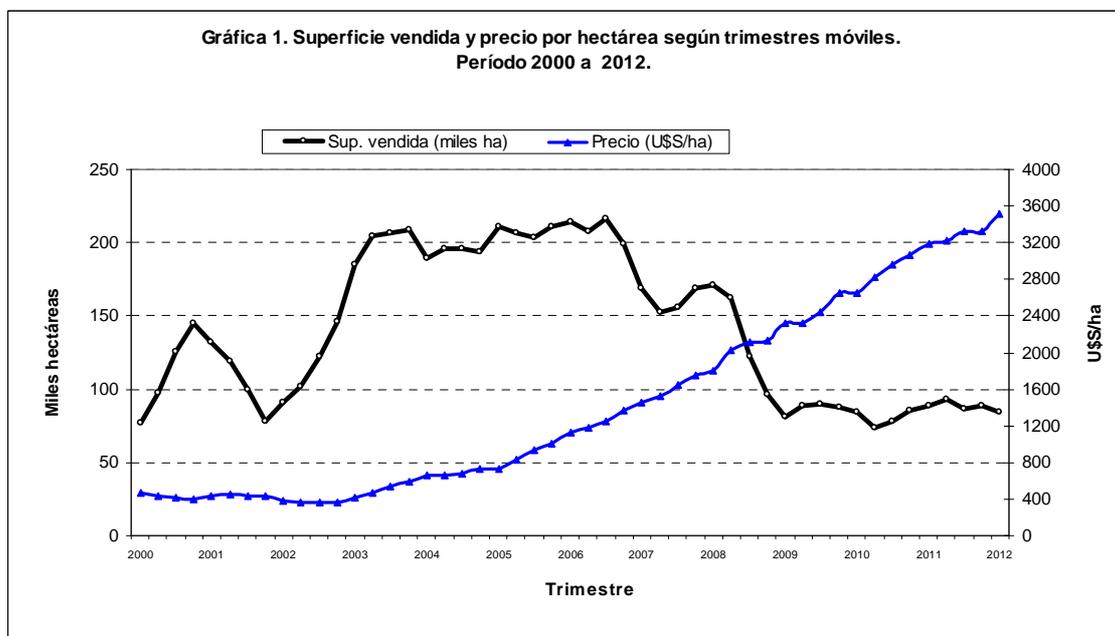
Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones de U\$S)	Promedio (U\$S/ha/año)
Total	30.626	7.115	232	9.061	1.274
2000	1.517	308	203	138	448
2001	1.966	530	270	219	413
2002	1.598	365	229	141	385
2003	2.156	741	344	311	420
2004	2.746	758	276	503	664
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	2.062	336	163	1.167	3.477

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

El valor medio del período es de **U\$S 1.274/ha/año**, con precios que oscilan entre U\$S 385/ha para el año 2002 y U\$S 3.477 /ha/año para el año 2012. El precio medio anual ha aumentado

de manera ininterrumpida a partir del 2003, y **el valor de la tierra en 2012 es 9 veces mayor que el del año 2002.**

Los aumentos registrados determinan que desde mediados del año 2006, el precio medio trimestral (trimestres móviles) se haya ubicado siempre por encima del promedio general del período (gráfica 1).



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

El precio promedio alcanzado en el año 2012 fue de U\$S 3.477/ha/año representando un aumento del orden del 9% con respecto al año 2011. Si bien el precio medio mantuvo la tendencia creciente de los últimos años, el incremento anual fue de menor magnitud.

Por su parte, el número de operaciones y la superficie transada en 2012 experimentan un descenso del orden del 10 y 5%, respectivamente, comparado al año anterior, siendo en el caso de la superficie, una de las menores en el período considerado y muy similar a la alcanzada en el año 2002.

En el momento de emitirse este comunicado, se está procesando la información referente a contratos de arrendamiento para el período julio-diciembre de 2012. 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