

20 de agosto de 2009

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

Compraventas

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 2009**.

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 2009 se realizaron **869 operaciones de compraventa**, por un total de casi **143 mil hectáreas**, lo que implica una reducción del orden del 60% con respecto al semestre anterior. El monto de las operaciones de compraventa del período fue de casi **328 millones de dólares**¹ (cuadro1).

Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por trimestre. Enero 1 a junio 30 de 2009.

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	869	142.584	164	327.827	2.299
Enero - marzo	398	74.903	188	178.578	2.384
Abril - junio	471	67.680	144	149.249	2.205

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

La superficie vendida en el semestre es la menor que se registra desde el año 2002, cuando en el período enero-junio se vendieron 177 mil hectáreas.

El precio promedio de las operaciones del semestre fue de **U\$S 2.299/ha**. Esto implica un **incremento del orden del 25%** con respecto al precio medio del año 2008. Asimismo, se revierte la caída de precios observada en el trimestre final de 2008.

Los departamentos con más superficie vendida fueron, por su orden, **Paysandú, Tacuarembó y Durazno**. Entre los tres acumulan ventas por más de 52 mil hectáreas y 120 millones de dólares, aproximadamente el 37% y el 25% del total de las compraventas del período, respectivamente.

Soriano, Río Negro y Durazno registran los precios más altos. En dichos departamentos, las compraventas del período correspondieron, en promedio, a superficies superiores a la media

¹ Todos los precios están expresados en dólares corrientes.

general, con valores de 344 y 437 hectáreas por operación para Durazno y Río Negro, respectivamente (cuadro 2).

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por departamento. Enero 1 a junio 30 de 2009.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	869	142.584	164	327.827	2.299
Artigas	29	9.962	344	11.008	1.105
Canelones	60	2.856	48	8.920	3.124
Cerro Largo	63	10.433	166	17.436	1.671
Colonia	85	5.361	63	16.707	3.116
Durazno	34	11.705	344	38.428	3.283
Flores	13	4.278	329	12.496	2.921
Florida	35	3.941	113	7.579	1.923
Lavalleja	63	5.642	90	12.443	2.206
Maldonado	82	3.613	44	10.685	2.957
Paysandú	31	23.982	774	50.757	2.116
Río Negro	24	10.496	437	35.760	3.407
Rivera	39	5.227	134	5.626	1.076
Rocha	64	4.333	68	11.051	2.551
Salto	43	7.629	177	11.007	1.443
San José	70	4.620	66	13.104	2.836
Soriano	36	8.321	231	28.729	3.453
Tacuarembó	68	16.805	247	30.337	1.805
Treinta y Tres	30	3.380	113	5.752	1.702

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

Si bien más de dos tercios de las operaciones se realizaron por superficies de entre 10 y 100 hectáreas, las mismas acumulan sólo el 14% del área vendida. En el otro extremo de la escala, las once operaciones por más de 2 mil hectáreas acumulan el 29% 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. Enero 1 a junio 30 de 2009.

Escala de Superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	Nº	%	ha	%	Total (miles US\$)	%	Promedio (U\$S/ha)
Total	868	100	142.584	100	327.827	100	2.299
10 a 100	616	71	20.483	14	47.699	15	2.329
101 a 200	100	12	14.641	10	30.652	9	2.094
201 a 500	96	11	30.599	21	67.036	20	2.191
501 a 1000	35	4	22.681	16	58.151	18	2.564
1001 a 2000	10	1	13.008	9	19.089	6	1.467
Más de 2000	11	1	41.172	29	105.201	32	2.555

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

Las operaciones por superficies entre 501 y 1000 hectáreas presentan el precio medio más elevado, 2.564 U\$S/ha. En general, los precios medios no presentan una asociación clara con la escala de tamaño.

Cuando la información se analiza abierta por precio de venta, se aprecia que el tramo de precios superiores a US\$ 4.000/ha es el que concentra mayor número de operaciones y más

superficie vendida. En ese tramo se vendieron, durante el período analizado, 23.569 hectáreas -17% del total-, a un precio promedio de U\$S 5.364/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 2009.

Precio de la tierra (U\$S/ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	Nº	%	Total (ha)	%	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	869	100	142.584	100	164	327.827	2.299
Menos de 500	125	14	17.052	12	136	4.010	235
501-1000	114	13	19.190	13	177	14.878	775
1001-1500	103	12	15.694	11	152	19.376	1.235
1501-2000	91	10	22.251	16	245	38.719	1.740
2001-2500	101	12	14.003	10	129	31.712	2.265
2501-3000	99	11	19.658	14	199	52.547	2.673
3001-3500	37	4	4.620	3	125	15.280	3.307
3501-4000	47	5	6.546	5	139	24.883	3.801
Más de 4000	152	17	23.569	17	155	126.422	5.364

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

Finalmente, se presenta un resumen de la información procesada desde el año 2000, que fue el primero incorporado cuando se implementó el sistema actual, en base a la información de los registros. En ese período se registraron **23.205** operaciones de compraventa, por casi **6 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 2009.

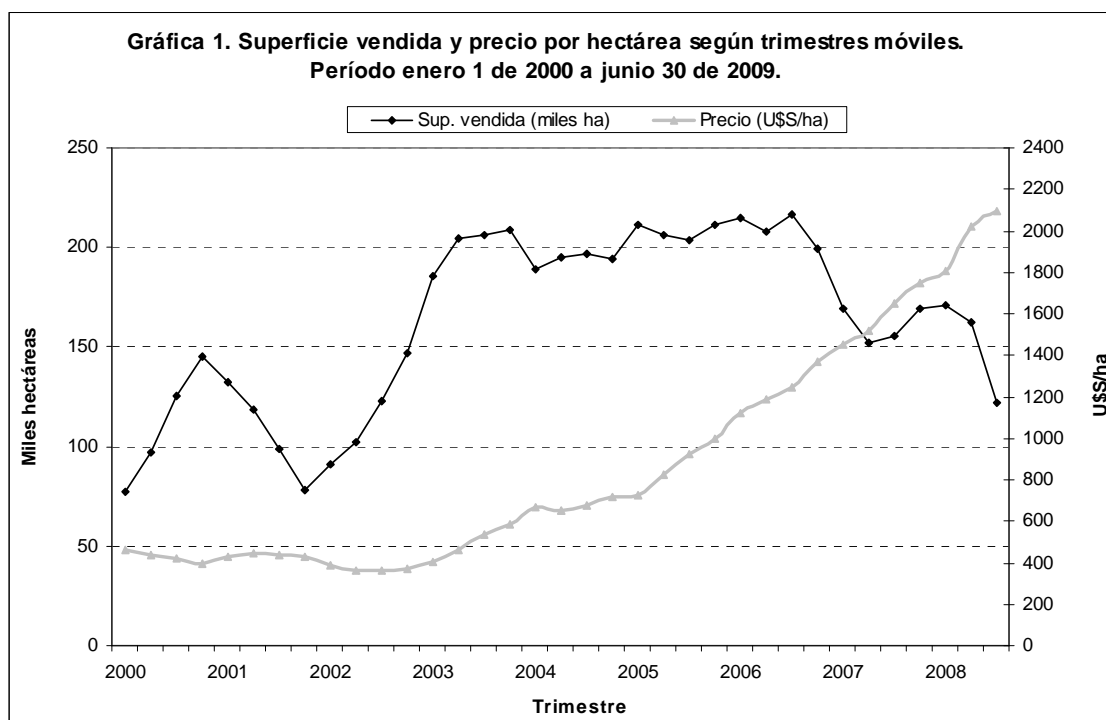
Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	23.205	5.909	255	5.453	923
2000	1.517	308	203	138	448
2001	1.966	530	270	219	413
2002	1.598	365	229	141	385
2003	2.156	741	344	311	420
2004	2.746	758	276	503	664
2005	2.872	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/}	869	143	164	328	2.299

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

^{1/} Enero 1 a junio 30 de 2009.

El valor medio del período es de **U\$S 923/ha**, con precios que oscilan entre U\$S 385/ha para el año 2002 y U\$S 2.299/ha para el primer semestre de 2009. El precio medio anual ha aumentado de manera ininterrumpida a partir de 2003, y el valor registrado el último semestre supera en dos veces y medio 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 2009. Se estima que dicha información estará a disposición de los usuarios en las próximas semanas.

Comunicaciones Institucionales
Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca