

Serie “Precio de la Tierra”

Compraventas Primer Semestre 2010

5 de agosto de 2010

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 2010**.

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 2010 se realizaron **950 operaciones de compraventa**, por un total de casi **180 mil hectáreas**, siendo muy similar a la registrada en el semestre anterior. El monto de las operaciones de compraventa del período fue de **451 millones de dólares¹** (cuadro1).

Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por trimestre. Enero 1 a junio 30 de 2010.

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	950	179.155	189	451.247	2.519
Enero - marzo	443	104.735	236	254.065	2.426
Abril - junio	507	74.420	147	197.182	2.650

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

El precio promedio de las operaciones del semestre fue de **U\$S 2.519/ha**. Esto implica un **incremento del orden del 8%** con respecto al precio medio del año 2009.

Los departamentos con más superficie vendida fueron, por su orden, **Durazno, Lavalleja y Río Negro**. Entre los tres acumulan ventas por casi 63 mil hectáreas y 187 millones de dólares, aproximadamente el 35% y el 40% del total de las compraventas del período, respectivamente.

Maldonado, San José y Flores registran los precios más altos. En estos departamentos, las compraventas del período fueron en promedio por superficies relativamente pequeñas, con valores de 56 y 61 hectáreas por operación para Maldonado y San José respectivamente (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 2010.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
Total	950	179.155	189	451.247	2.519
Artigas	39	13.350	342	18.735	1.403
Canelones	84	4.024	48	12.512	3.109
Cerro Largo	66	12.479	189	15.879	1.272
Colonia	69	4.251	62	12.119	2.851
Durazno	43	23.021	535	66.676	2.896
Flores	29	8.044	277	29.835	3.709
Florida	71	11.816	166	29.332	2.482
Lavalleja	62	20.058	324	54.199	2.702
Maldonado	87	4.899	56	20.642	4.213
Montevideo ^{1/}
Paysandú	45	10.761	239	23.748	2.207
Río Negro	35	19.746	564	66.096	3.347
Rivera	33	5.725	173	8.833	1.543
Rocha	99	13.313	134	28.964	2.176
Salto	27	6.682	247	11.892	1.780
San José	64	3.910	61	15.227	3.895
Soriano	40	6.502	163	20.104	3.092
Tacuarembó	32	6.679	209	12.511	1.873
Treinta y Tres	25	3.895	156	3.943	1.012

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 14% del área vendida. En el otro extremo de la escala, las once operaciones por más de 2 mil hectáreas aportan el 26% del área vendida y el 29% 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 2010.

Escala de Superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	Nº	%	ha	%	Total (miles US\$)	%	Promedio (U\$S/ha)
Total	950	100	179.155	100	451.247	100	2.519
10 a 100	660	69	25.305	14	70.513	16	2.786
101 a 200	111	12	15.558	9	37.467	8	2.408
201 a 500	107	11	34.550	19	69.230	15	2.004
501 a 1000	43	5	31.111	17	70.738	16	2.274
1001 a 2000	18	2	26.447	15	73.692	16	2.786
Más de 2000	11	1	46.184	26	129.607	29	2.806

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 (2.806 U\$S/ha) se registra en el tramo de mayor superficie.

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 -24% del total- con más de 25 mil hectáreas vendidas a un precio promedio de US\$ 5.712/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 2010.

Precio de la tierra (U\$/ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	Nº	%	Total (ha)	%	Promedio (ha)	Total (miles U\$)	Promedio (U\$/ha)
Total	950	100	179.155	100	189	451.247	2.519
Menos de 500	130	14	20.485	11	158	5.053	247
501-1000	129	14	18.298	10	142	13.250	724
1001-1500	103	11	14.658	8	142	18.023	1.230
1501-2000	86	9	16.984	9	197	31.029	1.827
2001-2500	93	10	32.959	18	354	73.362	2.226
2501-3000	72	8	10.543	6	146	29.229	2.772
3001-3500	61	6	24.021	13	394	78.987	3.288
3501-4000	51	5	15.621	9	306	56.177	3.596
Más de 4000	225	24	25.586	14	114	146.137	5.712

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 **25.133** operaciones de compraventa, por casi **6,3 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 2010.

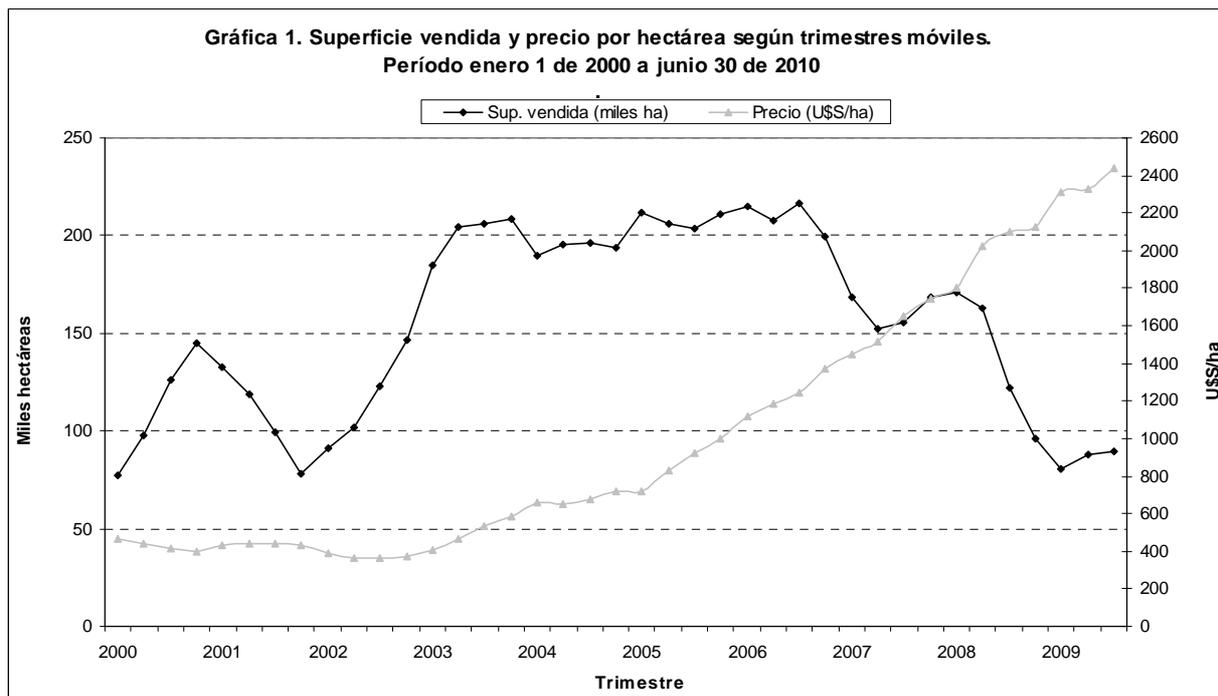
Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones U\$)	Promedio (U\$/ha)
Total	25.133	6.268	249	6.329	1.010
2000	1.517	308	203	138	448
2001	1.966	530	270	219	413
2002	1.598	365	229	141	385
2003	2.156	741	344	311	420
2004	2.746	758	276	503	664
2005	2.872	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 ^{1/}	950	179	189	451	2.519

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

^{1/} Enero 1 a junio 30 de 2010.

El valor medio del período es de **U\$ 1.010/ha**, con precios que oscilan entre U\$ 385/ha para el año 2002 y U\$ 2.519/ha para el primer semestre de 2010. El precio medio anual ha aumentado de manera ininterrumpida a partir de 2003, y el valor registrado en el último semestre supera en dos veces y media 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 2010. Se estima que dicha información estará a disposición de los usuarios en las próximas semanas.