

Actualizaciones del mercado de tierras en Uruguay

Ing. Agr. Gonzalo Freiría
Ing. Agr. Fernando Rincón
DIEA - MGAP

Disponer como referencia de los valores transados en los negocios de compraventas de tierras en Uruguay, constituye una referencia útil para el análisis y la toma de decisiones sectoriales, para la evaluación del costo de oportunidad y demás aspectos económico-productivos del universo de empresas agropecuarias. La información que brinda la Dirección de Estadísticas Agropecuarias (DIEA) del MGAP sobre el mercado de tierras de uso agropecuario, constituye la única referencia de cobertura nacional relacionada a nuestro principal recurso agrario.

En esta oportunidad, se abordan los resultados del procesamiento de las operaciones de compraventa realizadas hasta el año 2011, estando previsto lo mismo en breve plazo para la información de mercado relacionada con los arrendamientos agrarios.

Los registros de base son propor-

cionados por la Dirección General de Registros (DGR) del Ministerio de Educación y Cultura (MEC), en el marco del acuerdo interinstitucional establecido con Estadísticas Agropecuarias (DIEA) del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca.

La información que se presenta comprende: el número de operaciones de compraventa, la superficie operada en hectáreas y el precio convenido por negocio efectivamente cerrado, expresado en dólares americanos corrientes, para cada año de la serie analizada (Período 2000 a 2011 inclusive).

Compraventas de tierras para uso agropecuario en el año 2011

Durante el año 2011, tuvieron lugar 2.288 operaciones de compraventa de tierras para uso agropecuario por un total de 353.750 hectáreas y U\$S 1.130 millones.

Estas operaciones inmobiliarias arrojaron un promedio de 155 hectáreas y un monto de U\$S 3.196 por hectárea física. Su conjunto verificó un 5% más de superficie transada y un 21% de incremento en el valor corriente por hectárea respecto al año 2010.

El Cuadro 1 permite observar el número de operaciones, la superficie vendida

Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario: número de operaciones, superficie vendida y valor, por Departamento. Año 2011.¹

Departamentos	Número de Operaciones	Superficie vendida		Monto	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de U\$S)	Promedio (U\$S/ha)
TOTAL	2.288	353.750	155	1.130.412	3.196
Artigas	82	16.379	213	23.934	1.461
Canelones	243	8.679	36	32.693	3.767
Cerro Largo	162	32.860	203	67.250	2.047
Colonia	149	12.177	82	61.518	5.052
Durazno	124	29.142	235	93.883	3.222
Flores	42	5.681	135	17.969	3.163
Florida	143	20.967	147	72.462	3.456
Lavalleja	178	17.697	99	41.794	2.362
Maldonado	193	17.021	88	67.327	3.955
Paysandu	78	33.715	432	109.541	3.249
Río Negro	47	20.441	435	121.541	5.946
Rivera	97	15.510	160	41.953	2.705
Rocha	155	22.168	143	83.278	3.757
Salto	76	17.423	229	33.227	1.907
San José	161	9.951	62	53.957	5.422
Soriano	112	18.398	167	87.794	4.772
Tacuarembó	116	29.100	251	67.560	2.322
Treinta y Tres	130	26.439	203	52.730	1.994

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

1. Sin Información para Montevideo.

y el valor promedio alcanzado a nivel de cada departamento durante el año 2011.

Los departamentos que se destacan por una mayor superficie vendida fueron Paysandú, Cerro Largo, Durazno y Tacuarembó, acumulando 125 mil hectáreas (35% del total de la superficie vendida).

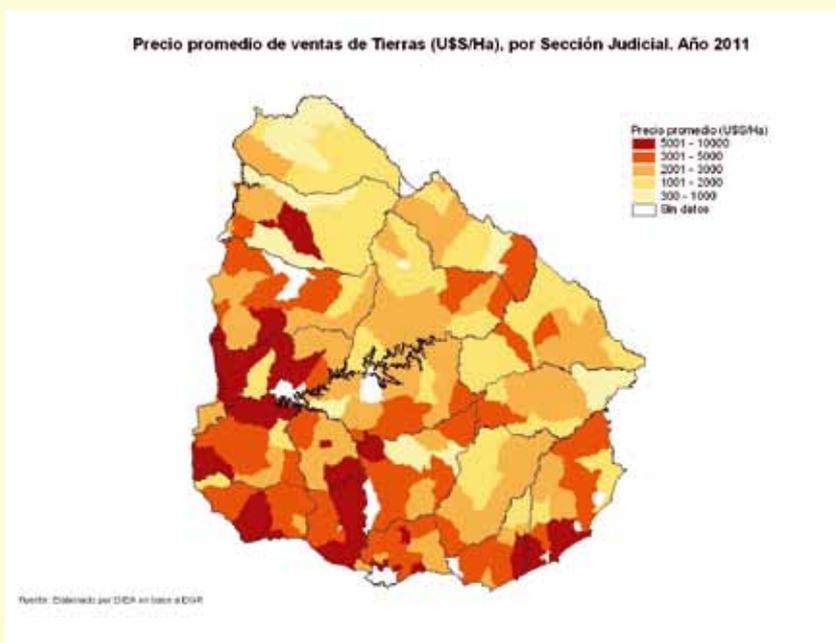
En términos de valor, los departamentos de Río Negro y San José registran los precios medios más altos, alcanzando a U\$S 5.946/ha y U\$S 5.422/ha, aunque con superficies promedio contrastantes (435 y 62 hectáreas respectivamente). Por su parte, el precio medio más bajo correspondió al departamento de Artigas, con U\$S 1.461/ha.

Complementariamente, el Mapa 1 permite visualizar la información correspondiente al año 2011, apreciándose la distribución de los valores operados a nivel de seccionales judiciales.

Si bien los máximos valores de venta se distribuyen en forma dispersa a nivel de seccionales judiciales, cabe destacar que los precios promedio más elevados se concentran en la zona litoral oeste y sur del país.

Si se procede a estratificar las operaciones cumplidas en el año 2011 según rangos de superficie, se constata que más del 80% de las mismas se concentraron en fracciones menores a las 200 hectáreas físicas (Cuadro 2).

Cabe destacar sin embargo, que el 61% del total de la superficie transada se concentra en el rango entre 201 y 2.000 hectáreas. Por su parte, los mayores precios por hectárea se asocian a los segmentos de mayor su-



Fotos: Plan Agropecuario

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario: número de operaciones, superficie vendida y valor por escala de superficie de la operación. Año 2011

Escala de Superficie (Há.)	Operaciones		Superficie vendida			Monto		
	Nº	%	Total (ha)	%	Promedio (ha)	Total (millones U\$S)	%	Promedio (U\$S/ha)
Total	2.288	100	353.750	100	155	1.130	100	3.196
10 a 100	1.573	69	56.641	16	36	196	17	3.457
101 a 200	284	12	40.147	11	141	116	10	2.896
201 a 500	276	12	84.796	24	307	253	22	2.984
501 a 1000	96	4	66.717	19	695	186	16	2.780
1001 a 2000	45	2	62.569	18	1390	222	20	3.553
Más de 2000	14	1	42.850	12	3061	157	14	3.675

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

Cuadro 3. Compraventa de tierras para uso agropecuario: número de operaciones, superficie vendida y valor, según precio de la tierra. Año 2011.

Escala de Precio (US\$/há.)	Operaciones		Superficie vendida			Monto	
	Nº	%	Total		Promedio (ha)	Total (miles US\$)	Promedio (US\$/ha)
			(ha)	%			
Total	2.288	100	353.750	100	155	1.130.412	3.196
Menos de 500	238	10	34.303	10	144	10.479	305
501-1000	229	10	26.388	7	115	19.354	733
1001-1500	211	9	35.986	10	171	44.710	1.242
1501-2000	209	9	34.685	10	166	62.273	1.795
2001-2500	180	8	25.619	7	142	56.859	2.219
2501 - 3000	199	9	36.573	10	184	102.381	2.799
3001-4000	312	14	61.727	17	198	215.165	3.486
4001-5000	237	10	41.613	12	176	185.724	4.463
Más de 5000	473	21	56.827	16	120	433.466	7.628

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

perficie, lográndose valores superiores a los US\$ 3.500/ha en aquellas operaciones asociadas a unidades mayores a las 1.000 hectáreas.

Cuando se analiza la información según rangos de precios por hectárea (expresados en dólares corrientes), se verifica no solo que el 45% de las operaciones corresponden a las escalas de precios superiores a US\$ 3.000/ha, sino que este grupo detenta también el 45% de la superficie vendida y prácticamente el 74% de monto total transado, tal cual puede verificarse en el Cuadro 3.

Aspectos del mercado de tierras en el pasado reciente

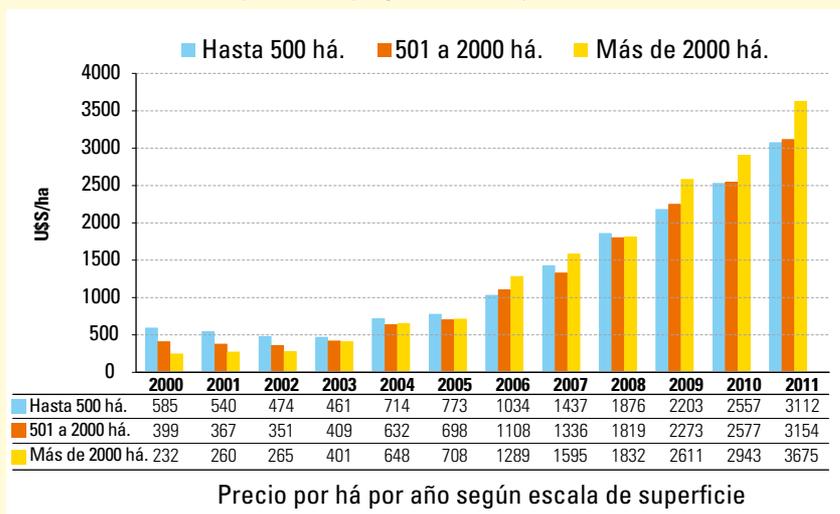
Sin perjuicio de la notoria evolución alcista en el precio de la tierra medida en dólares corrientes para la serie iniciada en el año 2000, merece destacarse otro aspecto acentuado en los últimos tres años de la misma.

Si se estratifican las operaciones de compraventa realizadas durante el período 2000-2011, según escalas de superficie transada, puede observarse que aquellas de mayor escala -asociadas a compraventas mayores a las 2.000 hectáreas- registran para el período 2000-2002 los menores valores por hectárea. Sin embargo, en la segunda mitad del período (2006-2011) dicha tendencia se revirtió claramente (Ver Gráfico 1).

Cabe destacar que esta situación se refiere a operaciones en dólares corrientes, por lo que un análisis en



Fotos: Plan Agropecuario

Gráfico 1. Precio de venta por hectárea y según escala de superficie. Período 2000-2011

Fuente: elaborado por DIEA en base a la DGR

Cuadro 4. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número operaciones, superficie vendida, valor total y precio promedio por año. Período 2000 a 2011.

Año	Número de Operaciones	Superficie vendida		Monto	
		Total	Promedio	Total	Promedio
		(miles ha)	(ha)	(millones U\$S)	(U\$S/ha)
TOTAL	28.564	6.779	237	7.894	1.164
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	206	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

Fuente: elaborado por DIEA en base a DGR.

Cuadro 5. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, y superficie vendida, por departamento. Período 2000 a 2011.

Departamentos	Operaciones		Superficie vendida	
	Nº	%	Total (miles de ha)	% respecto área del CGA 2000
TOTAL	28.564	100	6.779	41
Artigas	1.038	4	394	34
Canelones	1.319	5	53	15
Cerro Largo	2.120	7	595	44
Colonia	2.459	9	221	39
Durazno	1.674	6	542	50
Flores	784	3	218	44
Florida	1.733	6	341	33
Lavalleja	2.470	9	369	40
Maldonado	1.181	4	85	21
Paysandú	1.461	5	688	51
Río Negro	954	3	533	56
Rivera	1.111	4	308	35
Rocha	2.229	8	401	43
Salto	1.198	4	471	36
San José	1.945	7	177	40
Soriano	1.759	6	400	48
Tacuarembó	1.931	7	622	42
Treinta y Tres	1.198	4	362	42

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

moneda constante¹ puede aportar elementos de juicio más ajustados para la toma de decisiones.

Por otra parte, el período 2009-2011 registra el menor tamaño promedio por operación (menos de 200 hectáreas), tal cual se desprende del Cuadro 4.

La información presentada también indica que durante el período 2005-2008, se registraron prácticamente el 43% de las operaciones de compraventa, las que a su vez involucraron el 45% de la superficie total transada y el 48% del monto total operado en el período analizado.

Análisis de resultados por departamento

En base a la información disponible a nivel de departamento² para los 12 años analizados (Período 2000-2011), surge que un tercio de dichos departamentos (Lavalleja, Colonia, Rocha, Cerro Largo, San José y Tacuarembó) acumulan el 46% del total de operaciones de compraventa realizadas (Cuadro 5).

Analizando la superficie total involucrada en las compraventas por departamento y comparando con las áreas departamentales relevadas en oportunidad del Censo General Agropecuario 2000, surge que para cuatro departamentos (Río Negro, Paysandú, Durazno y Soriano), se comercializó en promedio un 50% de la superficie total de cada departamento.

Si bien la tendencia general de precios por hectárea ha sido incremental durante la mayor parte del lapso bajo análisis, los valores más destacados por año están sujetos a cambios según sea la demanda anual, como se constata en el Cuadro 6.

También puede observarse que los departamentos en que el valor promedio por hectárea aumentó más entre el año 2000 y el 2011 son Río Negro, Durazno y Colonia.

1. Se recomienda revisar el trabajo "Evolución del precio de la tierra y su relación con algunos productos agropecuarios" J. M. Ferrari, G. Freiría y M. Uranga; Revista del Plan Agropecuario N° 139, Agosto 2011)

2. Sin información para Montevideo y entre 2000 y 2005 para Maldonado y Canelones.

Cuadro 6. Compraventas: Precio promedio (U\$S/ha), por año, según departamento. Período 2000 a 2011.

Departamentos	Precio promedio (U\$S/ha)											
	Años											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
TOTAL	448	413	385	420	664	725	1.132	1.432	1.844	2.329	2.633	3.196
Artigas	226	333	235	245	361	420	473	590	696	1.184	1.334	1.461
Canelones	...	...	...	...	...	...	1.412	2.182	1.788	2.929	3.292	3.767
Cerro Largo	391	406	303	279	416	459	885	1.092	2.142	1.778	1.403	2.047
Colonia	599	827	637	742	876	1.170	2.334	2.255	3.141	4.151	4.294	5.052
Durazno	316	325	367	332	460	606	1.042	1.853	1.827	2.344	2.699	3.222
Flores	610	413	485	471	602	964	1.379	1.773	2.505	3.256	4.210	3.163
Florida	549	439	404	407	592	785	996	1.559	2.897	2.794	2.535	3.456
Lavalleja	580	449	456	389	677	606	1.310	1.135	1.817	2.161	2.634	2.362
Maldonado	...	...	...	...	...	...	2.767	2.811	2.051	3.408	4.087	3.955
Paysandú	441	519	349	351	611	695	1.246	1.471	1.649	2.206	2.093	3.249
Río Negro	577	370	639	756	1.483	1.246	1.509	1.563	1.842	3.070	3.591	5.946
Rivera	399	488	226	344	586	849	967	1.123	1.832	1.660	1.364	2.705
Rocha	540	394	467	494	626	619	1.086	1.348	1.537	3.561	2.650	3.757
Salto	443	246	257	266	385	485	1.247	639	992	1.300	1.375	1.907
San José	693	665	634	552	740	754	1.212	1.849	2.474	3.037	5.110	5.422
Soriano	611	489	445	650	962	1.073	1.847	2.080	2.863	3.477	3.956	4.772
Tacuarembó	440	387	319	303	465	763	741	1.301	1.771	1.617	1.782	2.322
Treinta y Tres	307	305	261	317	400	370	813	1.079	1.368	1.538	1.656	1.994

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

Síntesis

En doce años de registros procesados por la DIEA sobre las compraventas de tierras de uso agropecuario, el año 2011 se caracterizó por presentar un número de operaciones y una superficie vendida inferior al promedio de la serie, sin perjuicio que el monto por hectárea pagado haya sido el mayor en dólares corrientes.

Desde el año 2009 la demanda ha pagado mayores valores por hectárea por las fracciones de mayor superficie, en tanto que la misma se ha reducido por operación.

En las compraventas celebradas por departamento, en seis de ellos se concentraron casi la mitad (46%) del número de operaciones. Comparando los extremos de la serie (2000 y 2011), el departamento de Río Negro y el de Durazno mostraron en el valor promedio por hectárea aumentos mayores a diez veces. ■

