



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

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

Arrendamientos 2019

8 de mayo de 2020

Mediante este comunicado se presentan los resultados del procesamiento de las operaciones de **Arrendamiento** de tierras para **uso agropecuario**, realizadas en el **año 2019**.

La información de base es proporcionada por la Dirección General de Registros (DGR) del Ministerio de Educación y Cultura, en el marco del acuerdo interinstitucional vigente con DIEA y comprende el registro de **todas las operaciones concretadas de 10 o más hectáreas** durante el año analizado.

Para facilitar a nuestros usuarios el acceso a los cuadros expuestos en éste y futuros informes de la Serie “Precios de la Tierra” cualquier lector puede hacer un clic sobre el título de los cuadros y automáticamente se le descargara a su ordenador.

Durante el año 2019 se realizaron **2.402 contratos de arrendamientos**, lo que implica una reducción del 5% respecto al año anterior. Por su parte, la superficie arrendada superó las **814 mil hectáreas**, representando una disminución del 7% respecto al 2018 (cuadro1).

[Cuadro 1. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por trimestre. Año 2019.](#)

Trimestre	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	2.402	814.553	339	87.018	107
Primer Semestre	925	291.296	315	30.004	103
Enero - Marzo	288	91.322	317	8.056	88
Abril - Junio	637	199.974	314	21.947	110
Segundo Semestre	1.477	523.257	354	57.014	109
Junio - Setiembre	847	290.882	343	32.540	112
Octubre - Diciembre	630	232.376	369	24.474	105

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

El monto total de las operaciones fue de **87 millones de dólares**¹, con un precio promedio de **USD 107 /ha/año**, lo que muestra una caída de **2%** con respecto al precio medio de los contratos inscriptos en el año 2018.

En el segundo semestre (julio – diciembre) se celebraron 1.477 contratos, por más de 523 mil hectáreas y algo más de 57 millones de dólares; representando el 61%, 64% y 66% respectivamente del total operado en el año.

POR DESTINO

Se evidenció una disminución del precio de las rentas para todos los rubros agropecuarios a excepción de los arrendamientos Agrícola-Ganadero que incrementó su precio promedio en un 2%.

Los precios medios de las rentas para **Ganadería, Agrícola-Ganadero y Agricultura de secano** fueron de USD 69, USD 134 y USD 194 /ha/año respectivamente.

Estos rubros acumularon algo más de 732 mil hectáreas por un monto de USD 76 millones, representando el 88% del monto total transado en el periodo de estudio (cuadro 2).

[Cuadro 2. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por destino. Año 2019.](#)

Destino	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	2.402	814.553	339	87.018	107
Ganadería	1.140	448.525	393	30.781	69
Agricultura secano	465	123.903	266	24.061	194
Arroz	58	17.814	307	2.098	118
Lechería	105	13.314	127	1.850	139
Forestación	110	33.072	301	4.591	139
Agrícola/Ganadero	448	160.252	358	21.431	134
Agrícola/Lechero	20	2.860	143	386	135
Lechero/Ganadero	26	5.754	221	471	82
Ganadero/Arrocero	10	6.063	606	594	98
Otros ^{1/}	20	2.996	150	756	249

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

^{1/} Frutícola, Citricultura, horticultura, otros.

En comparación con el año 2018, la cantidad de operaciones de 2019 presentaron comportamientos disímiles según el destino productivo; verificándose así aumento de aquellas destinadas a Lechería, Forestación, Arroz y Agrícola/Ganadera.

Por su relevancia, los campos para **Ganadería** involucraron el 55% de la superficie para el año – un 13% menos de área que en 2018 – con un valor de USD 69 por hectárea, equivalente a un 3% menos que los promedios registrados en el año anterior.

¹ Todos los valores están expresados en dólares corrientes.

POR DEPARTAMENTO

Los **departamentos** con más superficie arrendada fueron, por su orden, **Soriano, Paysandú y Artigas**; sumando un área de 231.231 hectáreas (28% del arrendamiento del año) constituyendo el 32% del monto total (cuadro 3).

Cuadro 3. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por departamento. Año 2019.

Departamento	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	2.402	814.553	339	87.018	107
Artigas	117	68.630	587	4.667	68
Canelones	64	5.812	91	799	137
Cerro Largo	135	57.194	424	4.224	74
Colonia	262	34.135	130	5.724	168
Durazno	166	66.579	401	6.640	100
Flores	98	39.839	407	5.472	137
Florida	178	46.470	261	5.060	109
Lavalleja	80	25.083	314	2.044	81
Maldonado	27	5.214	193	364	70
Paysandú	142	79.649	561	8.252	104
Río Negro	112	67.596	604	9.860	146
Rivera	75	22.318	298	1.509	68
Rocha	125	39.358	315	3.499	89
Salto	115	63.122	549	4.425	70
San José	163	26.511	163	3.840	145
Soriano	302	82.952	275	14.520	175
Tacuarembó	140	49.882	356	3.707	74
Treinta y Tres	101	34.211	339	2.411	70

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

^{1/} Sin información para Montevideo.

Soriano, Colonia y Río Negro fueron los departamentos con los registros de mayor precio medio de renta (USD 175, USD 168 y USD 146 por hectárea en su orden). En el otro extremo, los contratos que se acordaron a menores valores correspondieron a los departamentos de Artigas y Rivera con un promedio de USD 68/ha/año.

Con el propósito de mejorar la información desagregada a nivel departamental, se confeccionó un análisis de valores medios de renta para los principales rubros agropecuarios (cuadro 4). A grandes rasgos encontramos un aumento del orden del 22% en la renta ganadera para el departamento de Canelones y una disminución del 19% para San José en comparación con el año anterior. Si consideramos la renta agrícola esta disminuye en todos los departamentos a excepción de Río Negro, Florida y Tacuarembó. Las rentas arroceras para los departamentos de Salto y Treinta y Tres estarían apreciándose en un 58% y 30% respectivamente, tomando el mismo comportamiento los arrendamientos con un fin lechero en los departamentos de Canelones, Colonia y Florida.

Cuadro 4. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Valor anual, por departamento y principales rubros agropecuarios. Año 2019.

Departamento	Ganadería	Agricultura secano	Arroz	Lechería	Forestación	Agrícola/Ganadero
	Promedio (USD/ha/año)	Promedio (USD/ha/año)	Promedio (USD/ha/año)	Promedio (USD/ha/año)	Promedio (USD/ha/año)	Promedio (USD/ha/año)
Total	69	194	118	139	139	134
Artigas	65	s/d	142	80	s/d	71
Canelones	111	160	s/d	188	s/d	134
Cerro Largo	66	117	93	s/d	s/d	83
Colonia	84	228	s/d	178	s/d	169
Durazno	79	131	s/d	109	148	125
Flores	83	188	s/d	67	178	154
Florida	83	146	s/d	146	154	132
Lavalleja	73	92	s/d	s/d	s/d	218
Maldonado	57	s/d	s/d	72	88	s/d
Paysandú	63	164	s/d	s/d	116	126
Río Negro	65	215	s/d	132	170	118
Rivera	64	124	s/d	89	120	61
Rocha	67	111	118	s/d	87	94
Salto	64	107	126	s/d	s/d	108
San José	75	213	s/d	149	177	144
Soriano	79	225	s/d	s/d	157	162
Tacuarembó	64	122	91	s/d	162	81
Treinta y Tres	62	s/d	116	s/d	s/d	102

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.
s/d sin dato.

POR PRECIO UNITARIO

Los precios de los arrendamientos presentan una amplia variación, sin perjuicio de ello el mayor número de operaciones y de superficie arrendada se observa en el tramo entre **USD 50 y USD 100** /ha/año (asociado al destino ganadero) que acumula algo más de 406 mil hectáreas, lo que equivale al 50% de la superficie arrendada. Esta tendencia manifestada ya en 2016 (con 46%) se acentuó en estos 2 últimos ejercicios.

En el extremo superior de la escala con operaciones por **más de USD 300 por hectárea**, se registró una caída de casos por menor número de contratos (57%) y de superficie operada (53%) respecto al año anterior, alcanzando una media de USD 353/ha/año; la cual sin embargo supera la observada en 2018 (USD 347/ha/año) (cuadro 4).

[Cuadro 5. Arrendamientos de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor medio anual, por escala de precio. Año 2019.](#)

Escala de precio	Número de contratos	Superficie arrendada			Promedio (USD/ha/año)
		Total		Promedio	
		(ha)	(%)	(ha)	
Total	2.402	814.553	100	339	107
Menos de 50	193	89.066	11	461	38
50-100	984	406.447	50	413	74
100-150	490	150.888	19	308	123
150-200	368	91.587	11	249	172
200-250	196	48.141	6	246	223
250-300	107	17.827	2	167	274
Más de 300	64	10.597	1	166	353

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

POR PLAZOS (AÑOS)

El mayor número de operaciones y superficie arrendada se vincula con los contratos a **uno, dos y tres años**, que suman el 70% de los contratos y área a explotar en 2019. Asimismo, la duración del arrendamiento parece influenciar el monto acordado por hectárea por año, a excepción de los contratos de más de cinco años cuyo precio promedio aumenta explicado por la influencia de la renta forestal (cuadro 5).

Por otra parte, la categoría de arrendamiento a tres años muestra el mayor tamaño por contrato (391 has) con un precio promedio de USD 105 ha/año.

[Cuadro 6. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por plazo del contrato. Año 2019.](#)

Plazo del contrato(años)	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total		Total (miles USD)	Promedio (USD/ha/año)
		(ha)	(%)		
Total	2.402	814.553	100	87.018	107
Uno	588	187.696	23	21.508	115
Dos	630	178.086	22	19.414	109
Tres	500	195.362	24	20.593	105
Cuatro y cinco	431	157.072	19	14.912	95
Más de cinco	253	96.336	12	10.591	110

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

En el cuadro 7 se muestra el valor de la renta teniendo en cuenta de duración del contrato y el rubro implicado.

Cuadro 7. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Valor anual, por plazo del contrato y principales rubros agropecuarios. Año 2019.

Plazo del contrato(años)	Ganadería	Agricultura secoana	Arroz	Lechería	Forestación	Agrícola/Ganadero
	Promedio (USD/ha/año)	Promedio (USD/ha/año)	Promedio (USD/ha/año)	Promedio (USD/ha/año)	Promedio (USD/ha/año)	Promedio (USD/ha/año)
Total	69	194	118	139	139	134
Uno	65	192	111	107	s/d	141
Dos	72	199	117	110	s/d	155
Tres	68	201	129	96	s/d	135
Cuatro y cinco	68	218	215	164	s/d	125
Más de cinco	72	134	112	156	139	106

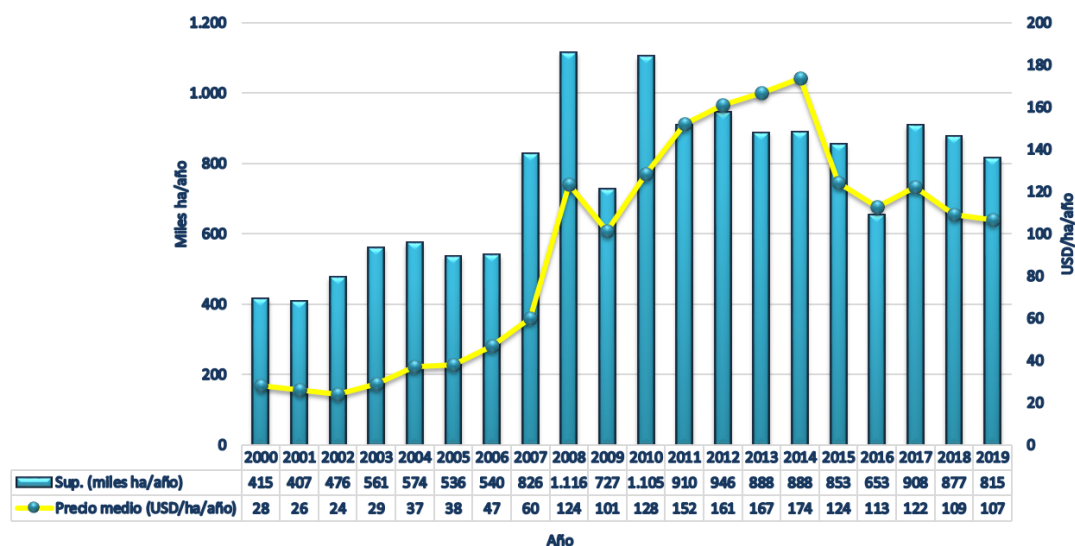
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.
s/d sin dato.

ANÁLISIS ANUAL (PERÍODO ENERO 2000 – DICIEMBRE 2019)

La serie “Precio de la Tierra” elaborada con la metodología actual tiene 20 años ininterrumpidos de difusión (desde enero de 2000 a diciembre de 2019), habiéndose registrado durante dicho lapso **42.534 contratos de arrendamiento**, sobre **15 millones de hectáreas** y por un monto total algo superior a los **1.585 millones de dólares**.

El valor medio anual de las rentas en dicho período alcanzó a **USD 106 /ha/año**, oscilando entre un mínimo US\$ 24 /ha/año para el año 2002 y un máximo de US\$ 174 /ha/año para el año 2014.

Gráfico 1. Evolución anual de la superficie y precio promedio de tierras arrendadas. Período 2000-2019.



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

El precio medio anual expresado en dólares corrientes aumentó sostenidamente entre 2003 y 2008, cayendo en el 2009 y acrecentando su valor entre los años 2010 y 2014 para nuevamente descender hasta el 2019 (gráfico 1).