



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

## SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

### Arrendamientos Primer Semestre 2021

06 de diciembre de 2021

Mediante este comunicado se presentan los resultados del procesamiento de las operaciones de **Arrendamiento** de tierras para **uso agropecuario**, realizadas entre los meses de **Enero a Junio del año 2021**.

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 vigente con DIEA y comprende el registro de **todas las operaciones concretadas de 10 o más hectáreas**.

En el primer semestre del año 2021 se realizaron **1.206 contratos de arrendamientos**, un 25% más que los celebrados al mismo periodo del año anterior. Por su parte, la superficie arrendada casi alcanzó las **436 mil hectáreas**, presentando un aumento del 14% respecto al periodo antes mencionado (cuadro1).

[Cuadro 1. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie arrendada y valor anual, por trimestre. 1er Semestre 2021.](#)

Trimestre	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha/año)
<b>Total</b>	<b>1.206</b>	<b>435.747</b>	<b>361</b>	<b>48.706</b>	<b>112</b>
Enero - Marzo	495	166.500	336	17.411	105
Abril- Junio	711	269.246	379	31.295	116

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

El monto total de las operaciones concentradas en el semestre superó los **48 millones de dólares**<sup>1</sup>, con un precio promedio de **USD 112 /ha/año**, lo que muestra un aumento de 15% con respecto al precio medio de los contratos inscriptos en el primer semestre del año 2020.

El segundo trimestre (abril - junio) fue el que concentro el mayor número de operaciones, superficie arrendada, y monto total operado; con un precio promedio trimestral de USD 116 /ha/año.

<sup>1</sup> Todos los precios están expresados en dólares corrientes.

## ➤ POR DESTINO

Los contratos con destino **ganadería, agrícola-ganadero y agricultura de secano** sumaron algo más de 391 mil hectáreas, lo que equivale al 90% del área arrendada en la primera mitad del año; los valores medios de dichas rentas fueron de USD 67, USD 146 y USD 322 /ha/año respectivamente. Estos rubros acumularon USD 43 millones, representando al 89% del monto total transado en el semestre (cuadro 2).

Cuadro 2. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada, valor anual y variación de precio, por destino. 1er Semestre 2021.

Destino	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha/año)
<b>Total</b>	<b>1.206</b>	<b>435.747</b>	<b>361</b>	<b>48.706</b>	<b>112</b>
Ganadería	616	286.207	465	19.106	67
Agricultura secano	211	50.231	238	16.184	322
Arroz	27	8.978	333	1.239	138
Lechería	45	5.995	133	880	147
Forestación	57	10.398	182	1.409	135
Agrícola/Ganadero	206	55.333	269	8.052	146
Agrícola/Lechero	12	896	75	149	167
Lechero/Ganadero	6	1.086	181	89	82
Otros <sup>1/</sup>	26	16.623	639	1.598	96

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

<sup>1/</sup> Frutícola, horticultura, otros.

Considerando el promedio general de las rentas encontramos que aumentó 15 puntos porcentuales. Las operaciones agrícolas apreciaron sus contratos en un 61% pasando de 200 a 322 USD/ha/año, en tanto las operaciones agrícola-ganaderas y agrícola-lecheras aumentaron su valor un 24 y un 12 por ciento respectivamente. No todos los destinos productivos aumentaron sus rentas, en el caso de la forestación se constató una disminución en el entorno del 16 por ciento si lo comparamos con igual periodo del año anterior, mientras que la ganadería y la lechería mantuvieron sus valores con una leve corrección a la baja en el orden de 3 y 2 por ciento en su orden.

## ➤ POR DEPARTAMENTO

Los **departamentos** con más superficie arrendada fueron, por su orden, **Paysandú, Artigas y Soriano** con una presencia importante de operaciones enfocadas a la ganadería para los dos primeros, ocupando el 76% del área. Mientras que para Soriano el 50% de la superficie fue destinada a la agricultura de secano. Los contratos de estos tres departamentos acumulan 140 mil hectáreas –un 32% del área arrendada total- por un monto que superó los 18 millones de dólares (cuadro 3).

Cuadro 3. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por departamento. 1er Semestre 2021.

Departamento	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles USD)	Promedio (USD/ha/año)
<b>Total</b>	<b>1.206</b>	<b>435.747</b>	<b>361</b>	<b>48.706</b>	<b>112</b>
Artigas	78	48.267	619	3.633	75
Canelones	50	3.940	79	745	189
Cerro Largo	64	26.070	407	1.871	72
Colonia	120	14.418	120	2.801	194
Durazno	80	30.599	382	3.130	102
Flores	39	14.876	381	1.791	120
Florida	92	17.535	191	1.956	112
Lavalleja	51	12.362	242	961	78
Maldonado	15	3.199	213	257	80
Paysandú	78	54.586	700	5.041	92
Río Negro	47	34.890	742	6.258	179
Rivera	41	30.059	733	1.229	41
Rocha	69	19.422	281	1.996	103
Salto	53	27.440	518	2.008	73
San José	94	15.128	161	1.918	127
Soriano	122	36.955	303	9.587	259
Tacuarembó	67	22.857	341	1.791	78
Treinta y Tres	46	23.146	503	1.733	75

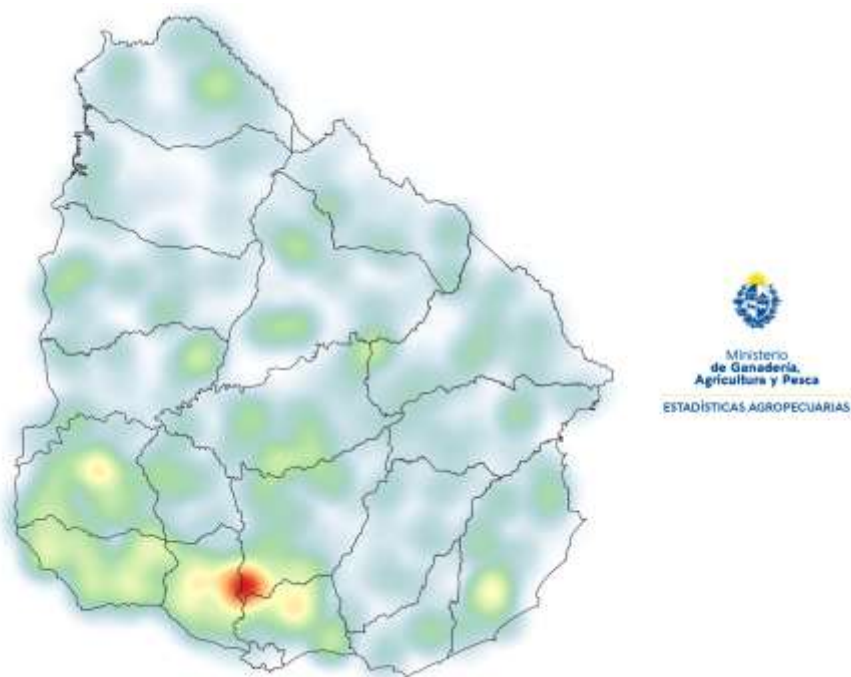
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

<sup>1/</sup> Sin información para Montevideo.

**Soriano, Colonia y Canelones**, departamentos con importante presencia de producción agrícola, registran los precios medios de renta más altos: USD 259, USD 194 y USD 189 /ha/año respectivamente. En el otro extremo, los contratos que se acordaron a menores valores corresponden al departamento de Rivera promediando USD 41 /ha/año seguido por el departamento de Cerro Largo que alcanzó los USD 72 /ha/año.

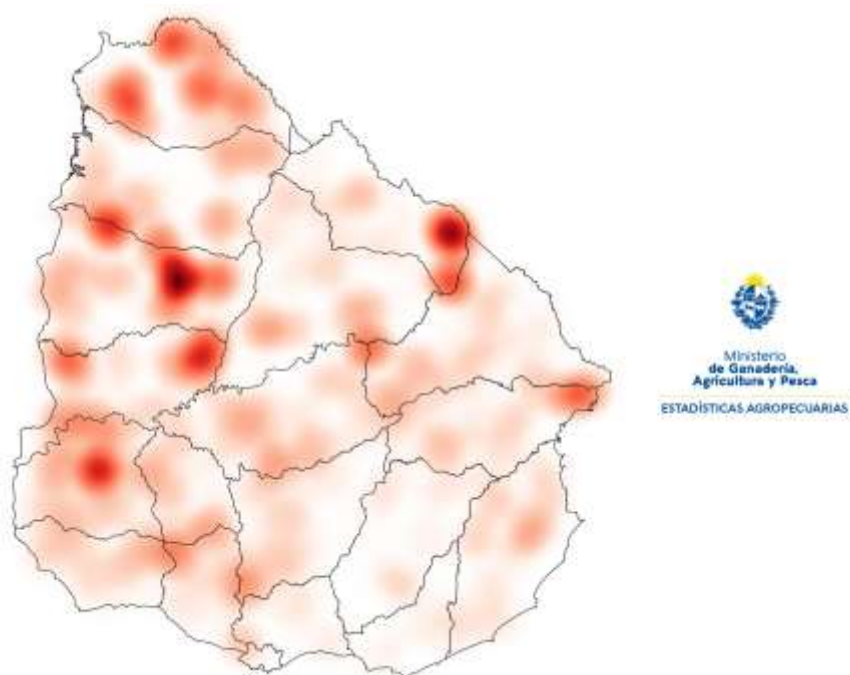
Para facilitar la visualización de las operaciones en el territorio se confeccionó un “mapa de calor” asociado a los centroides de los padrones vinculados a las diferentes transacciones del semestre. Del mismo se desprende que la mayor densidad de padrones arrendados se ubicó en los departamentos de Florida, San José, Canelones, Colonia y Soriano (mapa 1). Mientras que los puntos calientes ponderados por superficie arrendada se encontraron en la zona centro-este de Paysandú, este de Rivera y este del departamento de Río Negro (mapa 2).

[Mapa 1. Densidad geográfica de padrones arrendados. 1er Semestre 2021.](#)



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

[Mapa 2. Densidad geográfica de superficie arrendada. 1er Semestre 2021.](#)



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

### ➤ POR PRECIO UNITARIO

Los precios de los arrendamientos presentan una amplia variación. El mayor número de operaciones y superficie arrendada se registra en el tramo entre **USD 50 y USD 100** /ha/año (asociado en un 85% al destino ganadero) acumulando casi 234 mil hectáreas, lo que equivale al 54% de la superficie arrendada. En el extremo superior de la escala, operaciones por - **más de USD 300-** evidenciamos un aumento por cuatro teniendo en cuenta los números de contratos y por nueve si consideramos la superficie comercializada, alcanzando una media de USD 372 /ha/año asociada en su mayoría a rentas agrícolas (cuadro 4).

[Cuadro 4. Arrendamientos de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor medio anual, por escala de precio. 1er Semestre 2021.](#)

Escala de precio	Número de contratos	Superficie arrendada			Promedio (USD/ha/año)
		Total		Promedio	
		(ha)	(%)	(ha)	
<b>Total</b>	<b>1.206</b>	<b>435.747</b>	<b>100</b>	<b>361</b>	<b>112</b>
Menos de 50	87	72.159	17	829	31
50-100	537	234.516	54	437	76
100-150	176	49.112	11	279	121
150-200	155	24.062	6	155	170
200-250	52	9.371	2	180	224
250-300	60	9.104	2	152	278
Más de 300	139	37.423	9	269	372

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

### ➤ POR PLAZOS (AÑOS)

El mayor número de operaciones (287) corresponden a los contratos registrados **a dos años**, situación que se viene repitiendo desde el año 2016, especialmente para este semestre se constató además la mayor cantidad de superficie arrendada (25% del área total) unas 110 mil hectáreas.

Por su parte en el primer semestre del 2021, los contratos de más de cinco años registraron la menor superficie arrendada con un precio promedio de USD 103 /ha/año. Los rubros con influencia en estas operaciones al igual que lo ocurrido en el anterior semestre son el forestal y el ganadero concentrando el 63% de la superficie involucrada, el 10% son contratos agrícola-ganadero y el 27% restante aplican para otros destinos (cuadro 5).

[Cuadro 5. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por plazo del contrato. 1er Semestre 2021.](#)

Plazo del contrato(años)	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor	
		Total		Total (miles USD)	Promedio (USD/ha/año)
		(ha)	(%)		
<b>Total</b>	<b>1.206</b>	<b>435.747</b>	<b>100</b>	<b>48.706</b>	<b>112</b>
Uno	272	75.472	17	12.124	161
Dos	287	110.701	25	11.643	105
Tres	233	102.768	24	10.188	99
Cuatro y cinco	267	103.859	24	10.332	99
Más de cinco	147	42.947	10	4.419	103

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

## ➤ ANEXO

[Cuadro 6. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Valor anual, por departamento y principales rubros agropecuarios. 1er Semestre 2021.](#)

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)
<b>Total</b>	<b>67</b>	<b>322</b>	<b>138</b>	<b>147</b>	<b>135</b>	<b>146</b>
Artigas	70	s/d	127	s/d	s/d	s/d
Canelones	81	422	s/d	174	s/d	154
Cerro Largo	65	s/d	138	s/d	70	113
Colonia	90	351	s/d	245	180	175
Durazno	76	287	s/d	s/d	156	115
Flores	79	258	s/d	138	175	153
Florida	85	175	s/d	138	s/d	129
Lavalleja	74	119	s/d	s/d	65	120
Maldonado	80	s/d	s/d	s/d	s/d	162
Paysandú	57	253	s/d	s/d	145	134
Río Negro	80	321	s/d	s/d	170	114
Rivera	34	s/d	140	s/d	101	106
Rocha	78	183	140	s/d	100	130
Salto	67	122	123	s/d	s/d	114
San José	60	268	s/d	180	s/d	162
Soriano	101	382	s/d	200	176	220
Tacuarembó	66	185	246	s/d	148	83
Treinta y Tres	65	s/d	123	s/d	s/d	55

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

[Cuadro 7. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Valor anual, por plazo del contrato y principales rubros agropecuarios. 1er Semestre 2021.](#)

Plazo del contrato(años)	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)
<b>Total</b>	<b>67</b>	<b>322</b>	<b>138</b>	<b>147</b>	<b>135</b>	<b>146</b>
Uno	75	346	140	s/d	s/d	167
Dos	65	327	157	134	s/d	144
Tres	62	300	155	155	s/d	142
Cuatro y cinco	70	260	147	182	s/d	147
Más de cinco	62	315	116	131	135	112

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