



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

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

Arrendamientos 2021

22 de junio de 2022

Mediante este comunicado se presentan los resultados del procesamiento de las operaciones de **Arrendamiento** de tierras para **uso agropecuario**, realizadas en el **año 2021**.

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.

Durante el año 2021 se realizaron **2.543 contratos de arrendamientos**, lo que implica un aumento del 9% respecto al año anterior. Por su parte, la superficie arrendada superó las **909 mil hectáreas**, manteniéndose estable si lo comparamos con el 2020 (cuadro1).

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

Trimestre	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	2.543	909.233	358	122.050	134
Primer Semestre	1.206	435.747	361	48.706	112
Enero - Marzo	495	166.500	336	17.411	105
Abril - Junio	711	269.246	379	31.295	116
Segundo Semestre	1.337	473.486	354	73.343	155
Junio - Setiembre	751	287.656	383	47.564	165
Octubre - Diciembre	586	185.830	317	25.779	139

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

El monto total de las operaciones fue superior a los **122 millones de dólares**¹, con un precio promedio de **USD 134 /ha/año**, encontrando una importante corrección al alza del 25% con respecto al precio medio de los contratos inscriptos en el año 2020.

¹ Todos los valores están expresados en dólares corrientes.

En el segundo semestre (julio – diciembre) se celebraron 1.337 contratos, involucrando 474 mil hectáreas y algo más de 73 millones de dólares; con un precio promedio de USD 155 /ha/año.

POR DESTINO

Se evidenció un aumento del precio de las rentas para todos los rubros agropecuarios a excepción de la renta forestal que disminuyó su precio a razón de 12% menos en comparación con el 2020.

Los precios medios de las rentas para **Ganadería, Agrícola-Ganadero y Agricultura de secano** fueron de USD 71, USD 153 y USD 324 /ha/año respectivamente.

Estos rubros acumularon casi 804 mil hectáreas por un monto de USD 108 millones, representando el 89% del monto total transado en el periodo (cuadro 2).

[Cuadro 2. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por destino. Año 2021.](#)

Destino	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	2.543	909.233	358	122.050	134
Ganadería	1.134	496.083	437	35.383	71
Agricultura secano	569	151.336	266	48.981	324
Arroz	81	22.526	278	3.275	145
Lechería	79	9.470	120	1.472	155
Forestación	108	18.579	172	2.693	145
Agrícola/Ganadero	481	156.566	326	23.970	153
Agrícola/Lechero	19	1.495	79	289	193
Lechero/Ganadero	20	3.397	170	488	144
Ganadero/Arrocero	25	43.872	1.755	4.782	109
Otros ^{1/}	27	5.907	219	717	121

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

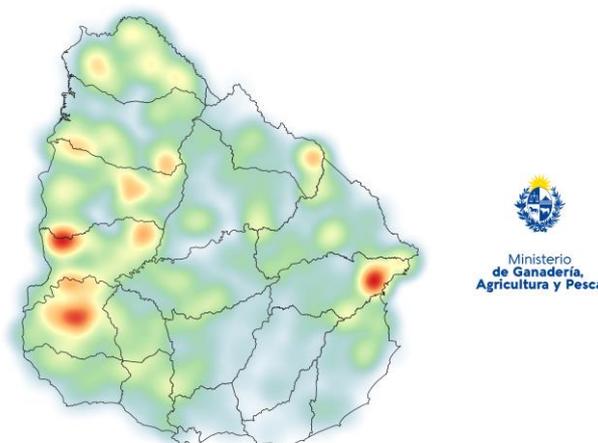
^{1/} Frutícola, Citricultura, otros.

En comparación con el año 2020, aumentó el área arrendada para los destinos Ganadero-Arrocero, Forestal, Arrocero estricto, Lechero-Ganadero y Agrícola-Ganadero.

Por su relevancia, los campos para **Ganadería** involucraron el 55% de la superficie para el año – encontrando una disminución de 11% en referencia al ejercicio anterior – con un valor medio de USD 71 por hectárea, equivalente a un 5% más que los promedios registrados en dicho ejercicio.

Para facilitar la visualización de la superficie arrendada, se confeccionó un “mapa de calor” asociado a los centroides de los padrones arrendados en el año. Destacando tres zonas, el centro de Soriano con rentas agrícolas y agrícolas-ganaderas, el NW de Río Negro enfocado a la agricultura de secano y el E del departamento de Treinta y Tres donde se destacaron los contratos arrocero-ganadero (mapa 1).

[Mapa 1. Densidad geográfica de superficie arrendada. Año 2021.](#)



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

POR DEPARTAMENTO

Los **departamentos** con más superficie arrendada fueron, por su orden, **Paysandú, Soriano y Río Negro**; sumando un área de 279.171 hectáreas (31% del arrendamiento del año) constituyendo el 46% del monto total (cuadro 3).

[Cuadro 3. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por departamento. Año 2021.](#)

Departamento	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	2.543	909.233	358	122.050	134
Artigas	152	83.045	546	6.020	72
Canelones	96	8.256	86	1.552	188
Cerro Largo	138	56.229	407	4.660	83
Colonia	273	31.239	114	6.958	223
Durazno	165	54.727	332	6.413	117
Flores	79	30.528	386	5.093	167
Florida	169	34.675	205	4.649	134
Lavalleja	98	23.466	239	2.007	86
Maldonado	23	4.535	197	392	86
Paysandú	163	97.261	597	12.102	124
Río Negro	124	89.785	724	19.224	214
Rivera	90	44.828	498	2.543	57
Rocha	137	39.231	286	4.602	117
Salto	117	75.711	647	5.829	77
San José	177	28.684	162	4.785	167
Soriano	292	92.125	315	24.707	268
Tacuarembó	157	53.642	342	4.609	86
Treinta y Tres	93	61.266	659	5.905	96

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 268, USD 223 y USD 214 por hectárea en su orden). En el otro extremo, los contratos que se acordaron a menores valores correspondieron al departamento de Rivera con un promedio de USD 57/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).

Cuadro 4. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Valor anual, por departamento y principales rubros agropecuarios. Año 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)
Total	71	324	145	155	145	153
Artigas	68	s/d	138	s/d	s/d	90
Canelones	90	370	s/d	124	s/d	170
Cerro Largo	71	158	174	s/d	79	112
Colonia	80	337	s/d	220	179	200
Durazno	78	224	s/d	s/d	159	108
Flores	83	283	s/d	138	175	186
Florida	96	255	s/d	143	143	134
Lavalleja	74	206	148	s/d	71	143
Maldonado	86	s/d	s/d	s/d	s/d	162
Paysandú	63	262	s/d	215	145	129
Río Negro	83	372	s/d	s/d	166	118
Rivera	52	s/d	140	s/d	116	88
Rocha	76	193	149	s/d	146	139
Salto	67	122	122	s/d	s/d	141
San José	63	315	s/d	172	s/d	140
Soriano	111	387	s/d	234	177	220
Tacuarembó	69	184	157	s/d	146	95
Treinta y Tres	68	138	137	s/d	s/d	68

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 observó en el tramo entre **USD 50 y USD 100** /ha/año (asociado al destino ganadero) que acumuló algo más de 356 mil hectáreas, lo que equivale al 39% del total arrendado en el 2021.

En el extremo superior de la escala con operaciones por **más de USD 300 por hectárea**, se triplicó el número de contratos y se multiplicó por 3,5 la superficie operada pasando de 28.534 ha a 102.429 ha en el pasado año, con un incremento en los valores medios que pasó de USD 329/ha/año para el 2020 a los actuales USD 386/ha/año (cuadro 5).

[Cuadro 5. Arrendamientos de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor medio anual, por escala de precio. Año 2021.](#)

Escala de precio	Número de contratos	Superficie arrendada			Promedio (USD/ha/año)
		Total		Promedio	
		(ha)	(%)	(ha)	
Total	2.543	909.233	100	358	134
Menos de 50	151	96.934	11	642	32
50-100	971	413.128	45	425	77
100-150	432	164.532	18	381	122
150-200	323	63.809	7	198	169
200-250	164	42.321	5	258	230
250-300	150	26.079	3	174	276
Más de 300	352	102.429	11	291	386

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

POR PLAZOS (AÑOS)

El mayor número de operaciones se vinculó con los contratos a **dos años**, que concentraron casi unas 218 mil hectáreas. Es trascendente remarcar el aumento por segundo año consecutivo del área transada en los contratos de mediano plazo (entre 4 y 5 años), que representaron el 26% de la superficie del ejercicio 2021 algo más de 235 mil hectáreas. Estos últimos fueron los que obtuvieron el precio medio más bajo USD 114/ha/año, con una marcada participación de la renta ganadera seguida de las rentas agrícolas-ganaderas, representando el 51% y 25% respectivamente del área arrendada para dicho plazo (cuadro 6).

[Cuadro 6. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por plazo del contrato. Año 2021.](#)

Plazo del contrato(años)	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total		Total (miles USD)	Promedio (USD/ha/año)
		(ha)	(%)		
Total	2.543	909.233	100	122.050	134
Uno	586	171.253	19	30.505	178
Dos	609	217.655	24	27.637	127
Tres	517	207.747	23	27.511	132
Cuatro y cinco	555	234.265	26	26.779	114
Más de cinco	276	78.313	9	9.619	123

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

En el cuadro 7 se muestra el valor de la renta teniendo en cuenta la 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 2021.

Plazo del contrato(años)	Ganadería	Agricultura secano	Arroz	Lechería	Forestación	Agrícola/Ganadero
	Promedio (USD/ha/año)					
Total	71	324	145	155	145	153
Uno	72	335	145	143	s/d	147
Dos	69	318	150	135	s/d	168
Tres	73	311	167	186	s/d	168
Cuatro y cinco	74	328	141	180	s/d	142
Más de cinco	66	320	136	137	145	152

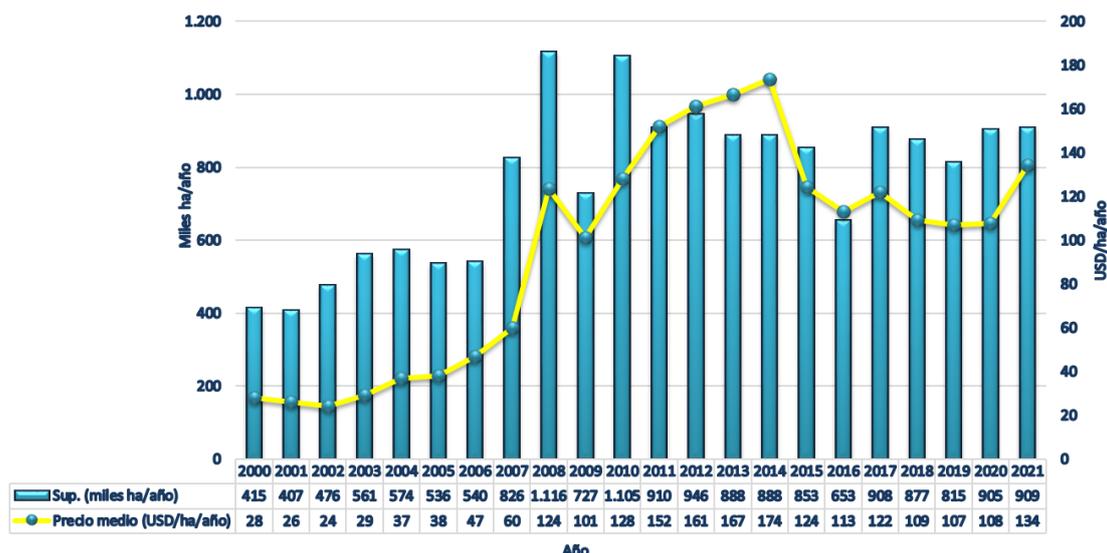
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.
s/d sin dato.

ANÁLISIS ANUAL (PERÍODO ENERO 2000 – DICIEMBRE 2021)

La serie “Precio de la Tierra” elaborada con la metodología actual tiene 22 años ininterrumpidos de difusión (desde enero de 2000 a diciembre de 2021), habiéndose registrado durante dicho lapso **47.400 contratos de arrendamiento**, sobre **16,8 millones de hectáreas** y por un monto total algo superior a los **1.805 millones de dólares**.

El valor medio anual de las rentas en dicho período alcanzó a **USD 107 /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 2000-2021.



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