Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca | Estadísticas Agropecuarias

El Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca

a través de la Oficina de Estadísticas Agropecuarias (DIEA) comunica:

SERIE "PRECIO DE LA TIERRA"

Arrendamientos 2023

2 de septiembre de 2024

Mediante este comunicado se presentan los resultados del procesamiento de las operaciones de `**Arrendamiento** de tierras para **uso agropecuario,** realizadas en el **año 2023.**

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.

El pasado año 2023 se realizaron **2.515 contratos de arrendamientos**, lo que implicó una disminución del 8% respecto al año anterior. Por su parte, la superficie arrendada alcanzó las **787 mil hectáreas**, 17% menos si lo comparamos con el año 2022 (cuadro1).

Cuadro 1. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, *por trimestre. Año 2023.*

Trimestre	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	**2.515**	**787.007**	**313**	**117.301**	**149**
Primer Semestre	**1.150**	**365.406**	**318**	**56.592**	**155**
Enero - Marzo	525	154.723	295	22.610	146
Abril - Junio	625	210.683	337	33.982	161
Segundo Semestre	**1.365**	**421.602**	**309**	**60.709**	**144**
Junio - Setiembre	741	232.818	314	33.814	145
Octubre - Diciembre	624	188.784	303	26.896	142

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

El monto total de las operaciones fue superior a los **117 millones de dólares**[1]**,** con un precio promedio de **USD 149 /ha/año**, encontrando un descenso del 3,5**%** con respecto al precio medio de los contratos inscriptos en el año 2022.

[1] Todos los valores están expresados en dólares corrientes.

En el segundo semestre (julio – diciembre) se celebraron 1.365 contratos, involucrando 422 mil hectáreas y algo más de 60 millones de dólares; con un precio promedio de USD 144 /ha/año.

POR DESTINO

Se evidenció un ajuste a la baja del precio de las rentas que demandaron más superficie (Ganadería, Agrícola-Ganadero y Agricultura de secano) mientras que la renta arrocera, arrocera - ganadera y lechera aumentaron su precio promedio en comparación con el ejercicio anterior.

Los precios medios de las rentas para **Ganadería, Agrícola-Ganadero y Agricultura de secano** fueron de USD 82, USD 155 y USD 323 /ha/año respectivamente.

Estos rubros acumularon casi 714 mil hectáreas por un monto de USD 105 millones, representando el 90% 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 2023.*

Destino	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	**2.515**	**787.007**	**313**	**117.301**	**149**
Ganadería	1.039	378.567	364	30.966	82
Agricultura secano	516	132.588	257	42.886	323
Arroz	64	17.736	277	3.132	177
Lechería	66	7.968	121	1.938	243
Forestación	90	19.156	213	3.255	170
Agrícola/Ganadero	634	202.834	320	31.383	155
Agrícola/Lechero	30	2.260	75	495	219
Lechero/Ganadero	31	4.414	142	697	158
Ganadero/Arrocero	23	18.742	815	2.038	109
Otros [1/]	22	2.741	125	512	187

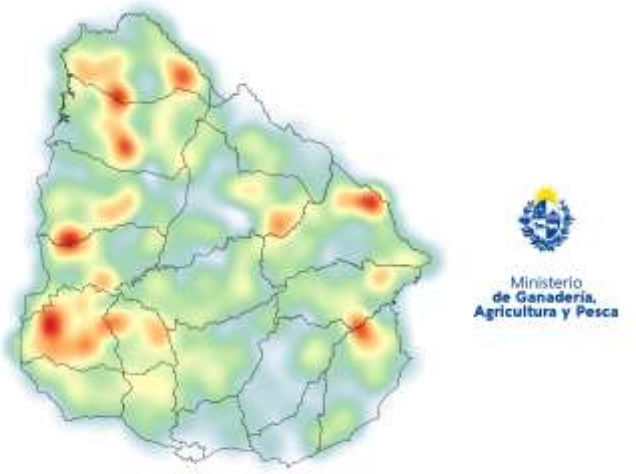
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.
[1/] Frutícola, Hortícola, Citricultura, otros.

En comparación con el año 2022, aumentó el área arrendada para los destinos agrícola, Ganadero – Arrocero y Forestal.

Por su relevancia, los campos para **Ganadería** involucraron el 48% de la superficie para el año – encontrando una disminución de 24% en referencia al ejercicio anterior – con una variación del valor medio de USD 86 por hectárea a los USD 82 por hectárea alcanzados en el 2023.

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 focos vinculados exclusivamente a la agricultura en Soriano y Rocha; rentas agrícolas y agrícolas-ganaderas para el departamento de Paysandú; arrendamientos ganaderos en Artigas y Salto y Arrocero – ganadero en Cerro Largo (mapa 1).

Mapa 1. Densidad geográfica de superficie arrendada. Año 2023.



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

POR DEPARTAMENTO

Los **departamentos** con más superficie arrendada fueron, por su orden, **Artigas, Salto y Soriano;** sumando un área de 224.993 hectáreas (29% 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 *2023*.

Departamento	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	**2.515**	**787.007**	**313**	**117.301**	**149**
Artigas	131	76.889	587	7.481	97
Canelones	98	8.274	84	1.636	198
Cerro Largo	158	71.829	455	8.036	112
Colonia	267	27.981	105	7.308	261
Durazno	143	43.722	306	5.941	136
Flores	97	38.930	401	6.480	166
Florida	157	37.997	242	5.397	142
Lavalleja	94	19.990	213	2.423	121
Maldonado	36	8.754	243	893	102
Paysandú	134	64.256	480	9.939	155
Río Negro	85	42.576	501	10.003	235
Rivera	93	25.361	273	2.178	86
Rocha	163	43.850	269	4.720	108
Salto	136	74.090	545	6.752	91
San José	196	26.088	133	5.346	205
Soriano	273	74.014	271	23.078	312
Tacuarembó	145	59.429	410	5.072	85
Treinta y Tres	109	42.976	394	4.619	107

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 312, USD 261 y USD 235 por hectárea en su orden). En el otro extremo, los contratos que se acordaron a menores valores correspondieron al departamento de Tacuarembó con un promedio de USD 85/ha/año seguido por Rivera que arrojó un precio promedio de USD 86/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 *2023*.

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	**82**	**323**	**177**	**243**	**170**	**155**
Artigas	85	177	210	s/d	s/d	112
Canelones	141	292	s/d	218	213	211
Cerro Largo	73	268	162	s/d	147	88
Colonia	78	397	s/d	225	206	213
Durazno	91	248	s/d	274	167	138
Flores	94	298	s/d	160	230	154
Florida	89	248	s/d	277	176	145
Lavalleja	86	222	s/d	s/d	161	116
Maldonado	75	s/d	s/d	s/d	s/d	154
Paysandú	78	263	s/d	s/d	146	159
Río Negro	90	368	s/d	s/d	162	149
Rivera	80	200	226	s/d	145	127
Rocha	87	161	188	s/d	180	112
Salto	79	240	120	s/d	s/d	124
San José	124	285	s/d	220	176	171
Soriano	94	400	s/d	337	200	222
Tacuarembó	73	184	179	s/d	114	125
Treinta y Tres	82	142	151	s/d	179	89

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 285 mil hectáreas, lo que equivale al 36% del total arrendado en el 2023.

En el extremo superior de la escala con operaciones por **más de USD 300 por hectárea,** encontramos una disminución en el número de operaciones de 546 a 409 asociado a una baja del 18% en la superficie operada (de 116.761 a 96.185 hectáreas) (cuadro 5).

Cuadro 5. Arrendamientos de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor medio anual, *por escala de precio*. Año *2023*.

Escala de precio	Número de contratos	Superficie arrendada			Promedio (USD/ha/año)
		Total		Promedio	
		(ha)	(%)	(ha)	
Total	**2.515**	**787.007**	**100**	**313**	**149**
Menos de 50	102	41.022	5	402	39
50-100	806	333.681	42	414	78
100-150	470	150.885	19	321	122
150-200	361	89.454	11	248	172
200-250	215	45.933	6	214	221
250-300	152	29.848	4	196	278
Más de 300	409	96.185	12	235	390

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 algo más de 191 mil hectáreas. Analizando la comparación interanual se desprende que, bajo la superficie comercializada para todos los plazos contractuales; los contratos de mediano plazo (entre 4 y 5 años) fueron los que ajustaron en menor proporción pasando de 248 mil a casi 196 mil hectáreas. Estos últimos fueron los que obtuvieron el precio medio más bajo USD 129/ha/año, con una marcada participación de la renta ganadera seguida de las rentas agrícolas-ganaderas, representando el 52% y 29% 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 2023*.

Plazo del contrato(años)	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total		Total (miles USD)	Promedio (USD/ha/año)
		(ha)	(%)		
Total	**2.515**	**787.007**	**100**	**117.301**	**149**
Uno	509	158.853	20	29.932	188
Dos	654	191.445	24	26.420	138
Tres	509	165.535	21	24.701	149
Cuatro y cinco	593	195.727	25	25.248	129
Más de cinco	250	75.448	10	11.000	146

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 *2023*.

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)
Total	**82**	**323**	**177**	**243**	**170**	**155**
Uno	82	334	164	400	s/d	186
Dos	80	307	182	183	s/d	157
Tres	86	328	168	216	s/d	157
Cuatro y cinco	80	328	220	229	s/d	157
Más de cinco	80	300	135	275	170	114

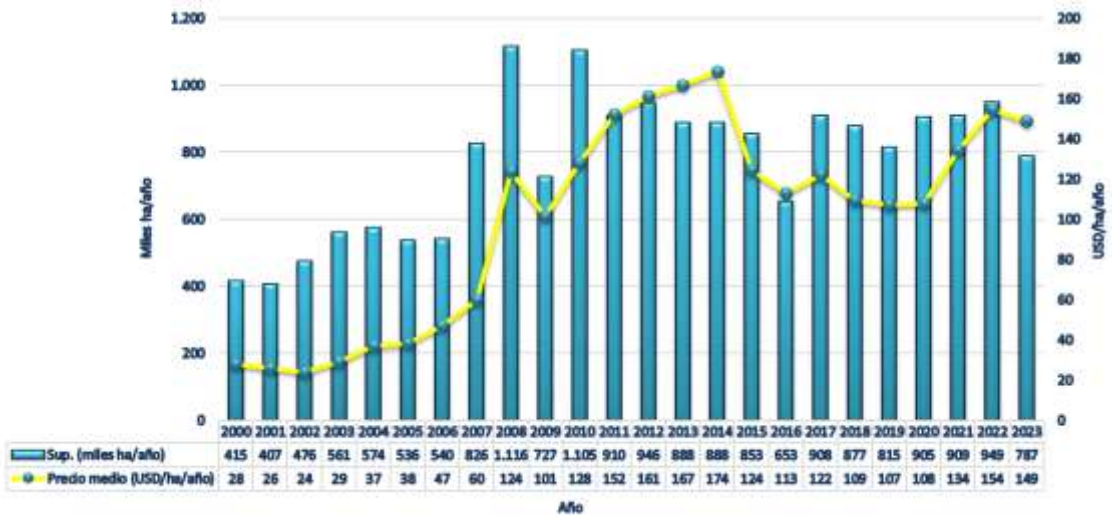
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.
s/d sin dato.

ANÁLISIS ANUAL (PERÍODO ENERO 2000 – DICIEMBRE 2021)

La serie “Precio de la Tierra” elaborada con la metodología actual tiene 24 años ininterrumpidos de difusión (desde enero de 2000 a diciembre de 2023), habiéndose registrado durante dicho lapso **52.654 contratos de arrendamiento**, sobre **18,6 millones de hectáreas** y por un monto total que asciende a **2.070 millones de dólares.**

El valor medio anual de las rentas en dicho período alcanzó a **USD 111 /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. Periodo 2000-2023.



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