



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 2023

04 de marzo de 2024

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 2023**.

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 2023 se realizaron **1.150 contratos de arrendamientos**, un 7% menos de los celebrados al mismo periodo del año anterior. Por su parte, la superficie arrendada superó las **365 mil hectáreas**, presentando una caída del 12% 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 2023.](#)

Trimestre	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	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

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

El monto total de las operaciones concentradas en el semestre superó los **56 millones de dólares**¹, con un precio promedio de **USD 155 /ha/año**, lo que muestra una estabilidad con respecto al precio medio de los contratos inscriptos en el primer semestre del año 2022.

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 161 /ha/año.

¹ 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 326 mil hectáreas, lo que equivale al 89% del área arrendada en la primera mitad del año; los valores medios de dichas rentas fueron de USD 86, USD 169 y USD 318 /ha/año respectivamente. Estos rubros acumularon USD 50 millones, representando al 88% 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 2023.

Destino	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	1.150	365.406	318	56.592	155
Ganadería	503	172.895	344	14.786	86
Agricultura secano	215	62.168	289	19.754	318
Arroz	25	11.908	476	2.112	177
Lechería	25	3.213	129	874	272
Forestación	50	12.095	242	1.975	163
Agrícola/Ganadero	281	91.050	324	15.380	169
Agrícola/Lechero	15	1.161	77	230	198
Lechero/Ganadero	16	2.255	141	359	159
Otros ^{1/}	20	8.660	433	1.121	135

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

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

Considerando el promedio general de las rentas encontramos que se mantuvo en una relativa estabilidad, pasando de USD 157 a USD 155 ha/año. Las operaciones vinculadas a rubro como el lechero y arroz se apreciaron un 48% (USD 183 a USD 272 ha/año) y 17% (USD 152 a USD 177 ha/año) respectivamente en la comparación entre primer semestre 2022/2023, en tanto los contratos agrícolas, agrícola-lecheras y agrícola-ganaderas ajustaron a la baja acompañado la pérdida de valor de los commodities. Se destaca la renta ganadera que mantuvo su precio promedio con una disminución importante del valor de la hacienda

POR DEPARTAMENTO

Los **departamentos** con más superficie arrendada fueron, por su orden, **Salto, Paysandú y Soriano** con una presencia importante de operaciones enfocadas a la ganadería para los dos primeros, ocupando el 58% del área. Mientras que para Soriano el 51% de la superficie fue destinada a la agricultura de secano y un 47% a contratos mixtos agrícola-ganadero. Las rentas de estos tres departamentos acumulan casi 112 mil hectáreas –un 31% del área arrendada total- por un monto que superó los 21 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 2023.

Departamento	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	1.150	365.406	318	56.592	155
Artigas	53	32.993	623	3.497	106
Canelones	49	4.009	82	829	207
Cerro Largo	60	31.326	522	4.671	149
Colonia	128	14.858	116	4.005	270
Durazno	72	23.190	322	2.983	129
Flores	39	15.183	389	2.333	154
Florida	73	17.654	242	2.702	153
Lavalleja	35	6.698	191	1.005	150
Maldonado	12	2.747	229	226	82
Paysandú	69	35.824	519	6.037	169
Río Negro	38	19.342	509	2.851	147
Rivera	46	9.689	211	858	89
Rocha	77	25.753	334	2.789	108
Salto	76	42.438	558	4.012	95
San José	80	12.542	157	2.440	195
Soriano	127	33.662	265	11.704	348
Tacuarembó	60	18.442	307	1.666	90
Treinta y Tres	56	19.055	340	1.983	104

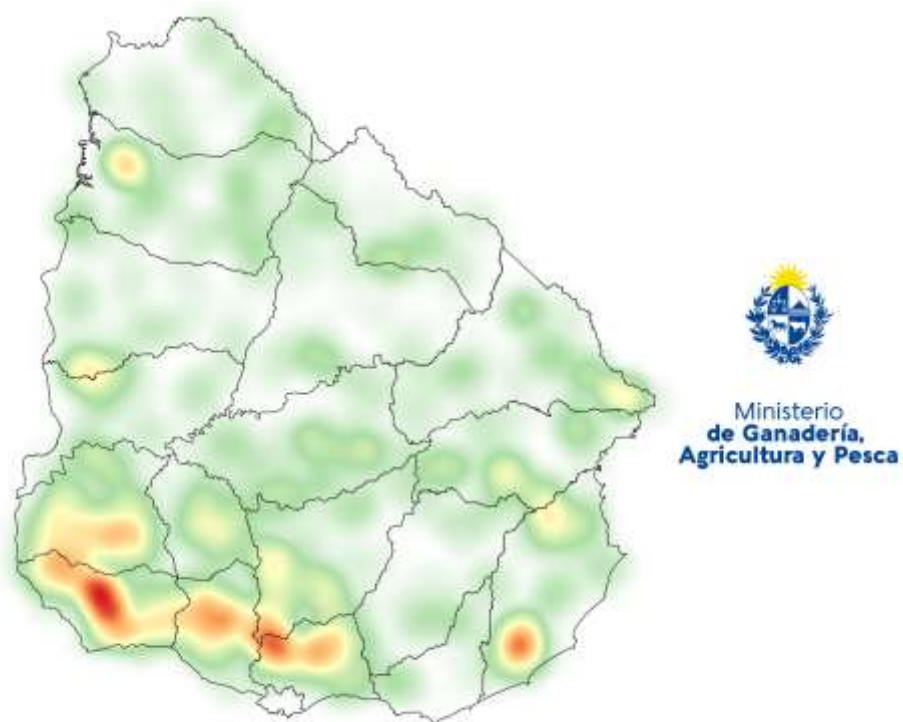
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

^{1/} Sin información para Montevideo.

Soriano, Colonia y Canelones, departamentos con importante presencia de producción agrícola, registran los precios medios de renta más altos: USD 348, USD 270 y USD 207 /ha/año respectivamente. En el otro extremo, los contratos que se acordaron a menores valores corresponden al departamento de Maldonado promediando USD 82 /ha/año seguido por el departamento de Rivera que alcanzó los USD 89 /ha/año.

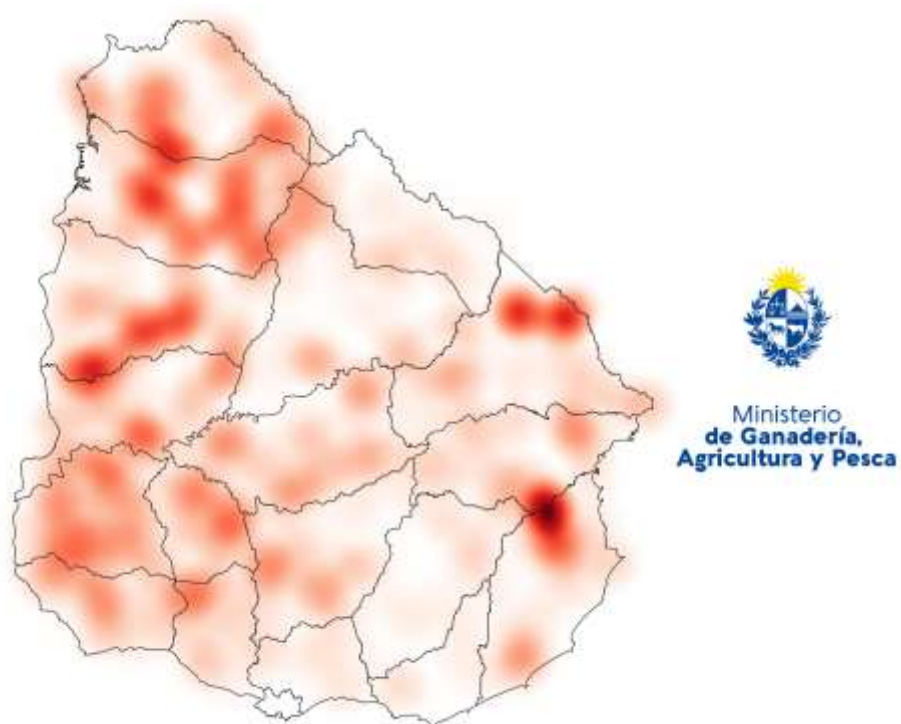
Para facilitar la visualización de las operaciones en el territorio se confeccionó un “mapa de calor” asociado a los centroides de los padrones vinculados a las diferentes transacciones del semestre. Del mismo se desprende que la mayor densidad de padrones arrendados se ubicó en los departamentos de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

[Mapa 1. Densidad geográfica de padrones arrendados. 1er Semestre 2023.](#)



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

[Mapa 2. Densidad geográfica de superficie arrendada. 1er Semestre 2023.](#)



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 88% al destino ganadero) acumulando casi 122 mil hectáreas, lo que equivale al 33% de la superficie arrendada. En el extremo superior de la escala, operaciones por - **más de USD 300-** evidenciamos una disminución del 21% en el número de contratos y 9% de caída en el área, alcanzando una media de USD 390 /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 2023.](#)

Escala de precio	Número de contratos	Superficie arrendada			Promedio (USD/ha/año)
		Total		Promedio	
		(ha)	(%)	(ha)	
Total	1.150	365.406	100	318	155
Menos de 50	50	24.210	7	484	39
50-100	371	137.988	38	372	79
100-150	222	79.538	22	358	122
150-200	139	34.323	9	247	173
200-250	100	22.200	6	222	219
250-300	67	18.845	5	281	284
Más de 300	201	48.302	13	240	390

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

➤ POR PLAZOS (AÑOS)

El mayor número de operaciones (295) 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) algo más de 90 mil hectáreas.

Por su parte en el primer semestre del 2023, los contratos de más de cinco años registraron la menor superficie arrendada con un precio promedio de USD 134 /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 casi el 50% de la superficie involucrada, un 30% son contratos agrícola-ganadero y el 20% 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 2023.](#)

Plazo del contrato(años)	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor	
		Total		Total (miles USD)	Promedio (USD/ha/año)
		(ha)	(%)		
Total	1.150	365.406	100	56.592	155
Uno	240	81.704	22	15.564	190
Dos	295	90.444	25	11.984	133
Tres	230	73.855	20	11.515	156
Cuatro y cinco	257	78.758	22	12.086	153
Más de cinco	128	40.645	11	5.443	134

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 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	86	318	177	272	163	169
Artigas	90	s/d	214	s/d	s/d	112
Canelones	171	278	s/d	147	247	216
Cerro Largo	76	295	135	s/d	135	104
Colonia	71	426	s/d	216	195	224
Durazno	90	223	s/d	274	165	138
Flores	123	252	s/d	s/d	252	131
Florida	101	291	s/d	355	177	142
Lavalleja	98	246	s/d	s/d	163	74
Maldonado	52	s/d	s/d	s/d	s/d	139
Paysandú	79	268	s/d	s/d	146	172
Río Negro	81	300	s/d	s/d	159	116
Rivera	82	s/d	261	s/d	145	s/d
Rocha	90	142	192	s/d	s/d	118
Salto	81	238	119	s/d	s/d	138
San José	97	311	s/d	196	176	131
Soriano	99	421	s/d	s/d	s/d	277
Tacuarembó	76	191	225	s/d	112	109
Treinta y Tres	83	142	149	s/d	165	68

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 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	86	318	177	272	163	169
Uno	84	324	154	s/d	s/d	199
Dos	82	319	189	157	s/d	158
Tres	87	311	166	331	s/d	186
Cuatro y cinco	90	336	229	197	s/d	176
Más de cinco	89	195	135	329	163	104

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