



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 2025

20 de enero de 2026

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 2025**.

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 2025 se realizaron **1.251 contratos de arrendamientos**, un 3% más de los celebrados al mismo periodo del año anterior. Por su parte, la superficie arrendada superó las **385 mil hectáreas**, presentando una disminución del 7% 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 2025.

Trimestre	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	1.251	385.593	308	49.960	130
Enero - Marzo	494	146.053	296	17.651	121
Abril- Junio	757	239.540	316	32.309	135

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

El monto total de las operaciones concentradas en el semestre fue de **50 millones de dólares¹**, con un precio promedio de **USD 130 /ha/año**, lo que muestra un aumento de 5% con respecto al precio medio de los contratos inscriptos en el primer semestre del año 2024.

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 135 /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 358 mil hectáreas, lo que equivale al 93% del área arrendada en la primera mitad del año; los valores medios de dichas rentas fueron de USD 82, USD 159 y USD 273 /ha/año respectivamente. Estos rubros acumularon USD 45 millones, representando al 90% del monto total transado en el semestre (cuadro 2).

Cuadro 2. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie Arrendada y valor anual, por destino. 1er Semestre 2025.

Destino	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	1.251	385.593	308	49.960	130
Ganadería	595	224.918	378	18.422	82
Agricultura secano	220	47.203	215	12.896	273
Arroz	36	5.767	160	1.243	216
Lechería	47	3.735	79	858	230
Forestación	55	10.186	185	1.701	167
Agrícola/Ganadero	261	86.310	331	13.685	159
Agrícola/Lechero	8	582	73	137	236
Lechero/Ganadero	18	2.128	118	379	178
Otros ^{/1}	11	4.764	433	638	134

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

^{/1} Horticultura, Arroceros-Ganadero, Agrícola-Aroceros y otros.

Considerando el promedio general de las rentas encontramos un aumento del 5%, pasando de USD 123 a USD 130 ha/año. Las operaciones vinculadas a los rubros agricultura de secano y arroz aumentaron su área arrendada en 16% y 8% respectivamente y su precio promedio aumentó un 2% (de USD 269 a USD 273 ha/año) para la agricultura y un 23% considerando las rentas arroceras (de USD 176 a USD 216 ha/año). El rubro forestal bajo 3% el precio promedio obteniendo medias de USD 167 ha/año, pero arrendó 64% más de área si realizamos la comparación entre los primeros semestres de 2024 y 2025.

POR DEPARTAMENTO

Los **departamentos** con más superficie arrendada fueron, por su orden, **Paysandú, Salto y Artigas**, con una presencia importante de operaciones enfocadas a la ganadería, alcanzando el 75% del área total arrendada en los departamentos antes citados. A continuación, el 16% del área (algo más de 21.300 ha) correspondieron a campos mixtos agrícolas – ganaderos. Las rentas de estos tres departamentos superaron las 132 mil hectáreas –un 34% del área arrendada total- por un monto que superó los 12 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 2025.

Departamento	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	1.251	385.593	308	49.960	130
Artigas	66	43.013	652	3.236	75
Canelones	46	3.574	78	660	185
Cerro Largo	63	21.665	344	2.039	94
Colonia	128	14.694	115	3.621	246
Durazno	68	20.080	295	2.567	128
Flores	35	7.585	217	1.012	133
Florida	100	21.895	219	3.335	152
Lavalleja	55	12.473	227	1.261	101
Maldonado	23	2.086	91	213	102
Paysandú	71	45.409	640	5.624	124
Río Negro	46	28.156	612	3.831	136
Rivera	46	11.486	250	1.064	93
Rocha	102	24.301	238	2.599	107
Salto	75	44.098	588	3.906	89
San José	81	11.442	141	2.723	238
Soriano	117	32.816	280	8.119	247
Tacuarembó	81	29.627	366	3.107	105
Treinta y Tres	48	11.192	233	1.044	93

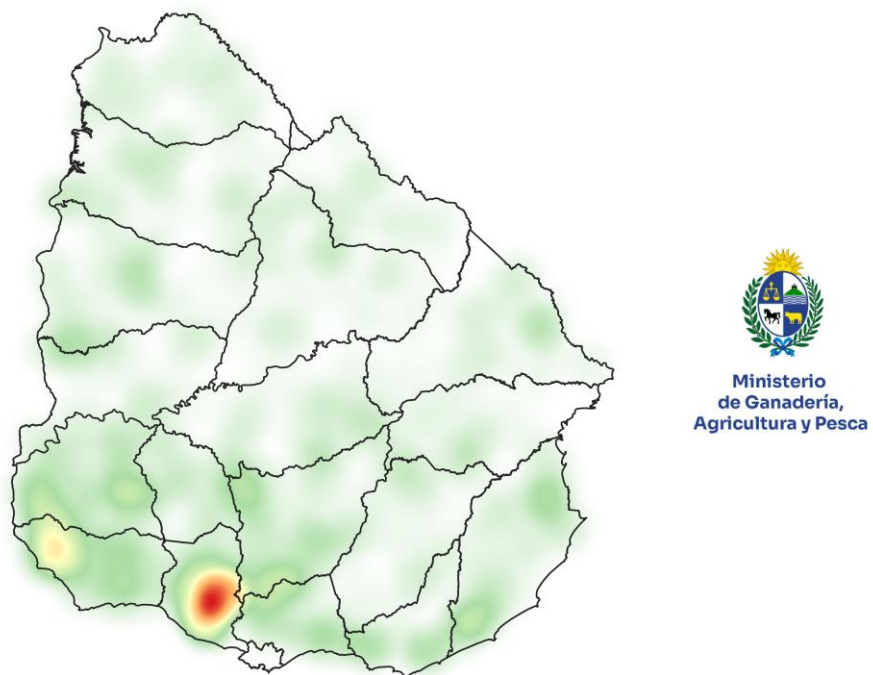
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

^{1/} Sin información para Montevideo.

Soriano, Colonia y San José, departamentos con importante presencia de producción agrícola – ganadera y rentas exclusivamente para agricultura de secano, registran los precios medios de renta más altos: USD 247, USD 246 y USD 238 /ha/año respectivamente. En el otro extremo, los contratos que se acordaron a menores valores corresponden al departamento de Artigas promediando USD 75 /ha/año seguido por el departamento de Salta que alcanzó los USD 89 /ha/año.

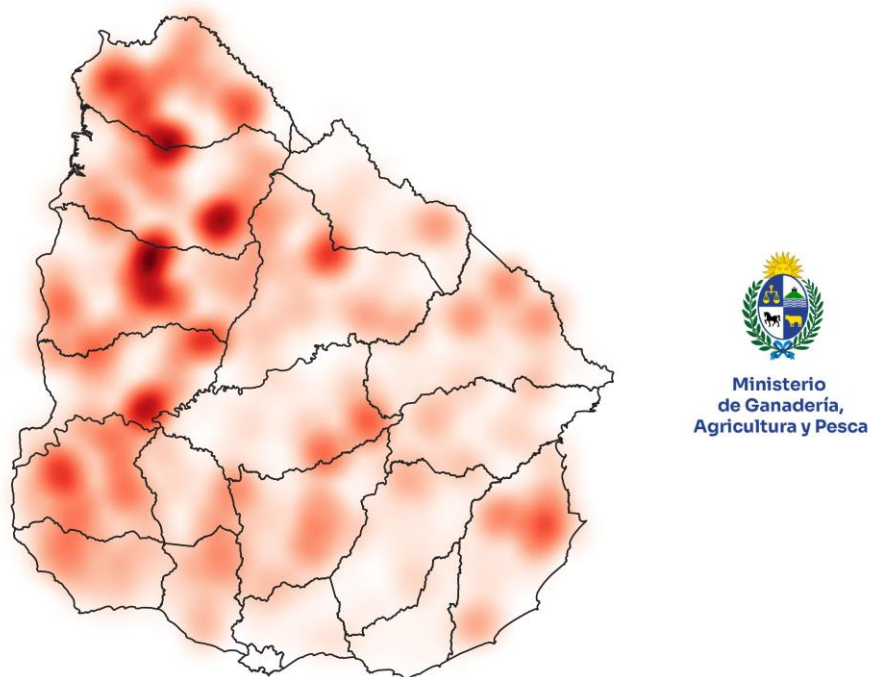
Para facilitar la visualización de las operaciones en el territorio se confeccionó un “mapa de calor” asociado a los centroides de los padrones vinculados a las diferentes transacciones del semestre. Del mismo se desprende que la mayor densidad de padrones arrendados se ubicó en la zona Centro del departamento de San José y en el Oeste de Colonia (mapa 1). Mientras que los puntos calientes ponderados por superficie arrendada se encontraron en la zona Norte de Paysandú vinculado con campos ganaderos y agrícolas - ganaderos; Sur de Artigas, Sur - Este de Salto y Centro – Sur de Río Negro asociado a la producción ganadera (mapa 2).

[Mapa 1. Densidad geográfica de padrones arrendados. 1er Semestre 2025.](#)



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

[Mapa 2. Densidad geográfica de superficie arrendada. 1er Semestre 2025.](#)



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 registró en la escala de precio entre **USD 50 y USD 100** /ha/año, destinando el 92% del área a la ganadería superando las 157 mil hectáreas de las 171 mil acordadas en ese estrato. En el extremo superior de la escala, operaciones por - **más de USD 300**- evidenciamos una disminución del 5% en el número de contratos y 8% de caída en el área, alcanzando una media de USD 357 /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 2025.

Escala de precio	Número de contratos	Superficie arrendada			Promedio (USD/ha/año)
		Total		Promedio	
		(ha)	(%)	(ha)	
Total	1.251	385.593	100	308	130
Menos de 50	56	25.034	6	447	38
50-100	429	171.217	44	399	80
100-150	251	83.666	22	333	118
150-200	151	35.848	9	237	180
200-250	122	29.805	8	244	224
250-300	125	22.838	6	183	273
Más de 300	117	17.185	4	147	357

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

➤ POR PLAZOS (AÑOS)

El mayor número de operaciones (322) corresponden a los contratos registrados **a dos años**, situación que se viene repitiendo desde el año 2016, mientras que la mayor superficie de arrendada (31% del área total) algo más de 121 mil hectáreas se adjudicó entre cuatro y cinco años.

Por su parte en el primer semestre del 2025, los contratos de más de cinco años registraron la menor superficie arrendada con un precio promedio de USD 146 /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, mientras que casi el 13% corresponden a contratos agrícola-ganaderos (cuadro 5).

Cuadro 5. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por plazo del contrato. 1er Semestre 2025.

Plazo del contrato(años)	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor	
		Total		Total	Promedio
		(ha)	(%)	(miles USD)	(USD/ha/año)
Total	1.251	385.593	100	49.960	130
Uno	213	50.517	13	7.537	149
Dos	322	100.537	26	11.951	119
Tres	272	81.471	21	11.150	137
Cuatro y cinco	315	121.276	31	14.672	121
Más de cinco	129	31.792	8	4.649	146

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 2025.

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	273	216	230	167	159
Artigas	69	s/d	218	s/d	s/d	103
Canelones	164	311	s/d	233	s/d	158
Cerro Largo	84	153	190	s/d	s/d	105
Colonia	94	343	s/d	261	194	192
Durazno	98	206	s/d	100	176	145
Flores	94	256	s/d	167	183	124
Florida	112	260	s/d	223	164	147
Lavalleja	81	142	s/d	s/d	179	132
Maldonado	86	359	s/d	s/d	s/d	140
Paysandú	92	213	s/d	s/d	166	118
Río Negro	76	281	s/d	s/d	133	100
Rivera	86	137	s/d	s/d	160	108
Rocha	83	194	231	s/d	s/d	145
Salto	78	159	188	s/d	s/d	160
San José	121	376	s/d	241	s/d	195
Soriano	96	297	s/d	252	187	219
Tacuarembó	84	107	227	s/d	162	152
Treinta y Tres	71	s/d	205	s/d	180	115

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 2025.

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	273	216	230	167	159
Uno	81	265	218	100	s/d	177
Dos	82	263	219	s/d	s/d	162
Tres	86	274	167	296	s/d	159
Cuatro y cinco	80	318	223	223	s/d	152
Más de cinco	72	287	221	229	167	174

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