

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

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

Arrendamientos 2018

20 de mayo de 2019

Mediante este comunicado se presentan los resultados del procesamiento de las operaciones de **Arrendamiento** de tierras para **uso agropecuario**, realizadas en el **año 2018**.

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 al registro de **todas las operaciones concretadas de 10 o más hectáreas** durante el año de análisis.

Durante el año 2018 se realizaron **2.523 contratos de arrendamientos**, lo que implica una reducción del 8,9% respecto al año anterior. Por su parte, la superficie arrendada alcanzó las **877 mil hectáreas**, representando una disminución del 3,4% respecto al 2017 (cuadro1).

Cuadro 1. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, *por semestre. Año 2018*.

Trimestre	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de US\$)	Promedio (US\$/ha/año)
Total	2.523	877.117	348	95.830	109
Enero - Junio	1.088	362.626	333	38.078	105
Julio - Diciembre	1.435	514.492	359	57.752	112

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

El monto total de las operaciones fue de **95,8 millones de dólares¹**, con un precio promedio de **US\$ 109 /ha/año**, lo que muestra una caída de **10,7%** con respecto al precio medio de los contratos inscriptos en el año 2017.

En el segundo semestre (julio – diciembre) se celebraron 1.435 contratos, por más de 514 mil hectáreas y casi 58 millones de dólares; representando respectivamente el 57%, 59% y 60% respectivamente del total operado en el año.

¹ Todos los valores están expresados en dólares corrientes.

POR DESTINO

El precio medio de las rentas para **Ganadería, Agrícola-Ganadero y Agricultura de secano** fueron de US\$ 71, US\$ 131 y US\$ 213 /ha/año respectivamente.

Estos rubros acumularon casi 807 mil hectáreas por un monto de US\$ 86 millones, representando cerca del 90% del monto total transado en el periodo de estudio (cuadro 2).

Cuadro 2. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, *por destino. Año 2018.*

Destino	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual		2018/2017 (%)
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de US\$)	Promedio (US\$/ha/año)	
Total	2.523	877.117	348	95.830	109	-11
Ganadería	1.295	518.083	400	36.808	71	+6
Agricultura secano	483	136.451	283	29.061	213	-6
Arroz	54	17.203	319	2.065	120	-14
Lechería	85	11.862	140	1.726	145	-19
Forestación	95	22.720	239	3.690	162	+4
Agrícola/Ganadero	432	152.111	352	19.928	131	-10
Agrícola/Lechero	26	5.955	229	836	140	-34
Lechero/Ganadero	25	7.434	297	940	126	+9
Ganadero/Arrocero	13	3.952	304	400	101	+11
Otros ^{1/}	15	1.347	90	377	281	-5

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

^{1/} Citricultura, horticultura, otros.

En comparación con el año 2017, la cantidad de operaciones de 2018 presentaron comportamientos disímiles según el destino productivo; verificándose así aumento de aquellas destinadas a Ganadería, Forestación, actividad Ganadero/Arrocera, Agrícola/Lechera y a Otros destinos.

Análogamente, para el precio observado por destino respecto al 2017, las actividades con aumentos por hectárea fueron la Ganadería, la Forestación, la Lechero/Ganadera y la Ganadero/Arrocera.

Por su relevancia, los campos para **Ganadería** involucraron el 59% de la superficie para el año – un 12% más de área que en 2017 – con un valor de US\$ 71 por hectárea, equivalente a un 6% más que el registro del año precedente. Esto implicó un 18% más de recursos en el arrendamiento del destino.

POR DEPARTAMENTO

Los **departamentos** con más superficie arrendada fueron, por su orden, **Salto, Soriano y Paysandú**; en los que la superficie de los tres abarcan 255.670 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 2018.

Departamento	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles US\$)	Promedio (US\$/ha/año)
Total	2.523	877.117	348	95.830	109
Artigas	133	73.863	555	5.234	71
Canelones	50	5.541	111	1.055	190
Cerro Largo	146	56.856	389	4.638	82
Colonia	316	37.810	120	7.375	195
Durazno	171	71.292	417	7.614	107
Flores	97	29.371	303	4.193	143
Florida	162	43.518	269	4.528	104
Lavalleja	98	24.097	246	1.891	78
Maldonado	38	6.583	173	396	60
Paysandú	119	75.668	636	6.781	90
Río Negro	103	68.663	667	9.949	145
Rivera	102	24.739	243	1.908	77
Rocha	132	40.588	307	3.433	85
Salto	145	90.125	622	6.732	75
San José	181	25.922	143	4.532	175
Soriano	303	89.877	297	17.494	195
Tacuarembó	143	60.332	422	4.720	78
Treinta y Tres	84	52.272	622	3.357	64

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

^{1/} Sin información para Montevideo.

Soriano, Colonia y Canelones son los departamentos con los registros de mayor precio medio de renta (US\$ 195 por hectárea para los dos primeros y US\$ 190 para el tercero). En el otro extremo, los contratos que se acordaron a menores valores correspondieron a Maldonado con un promedio de US\$ 60/ha/año y el de Treinta y Tres con un promedio de US\$ 64/ha/año.

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 observa en el tramo entre **US\$ 50 y US\$ 100 /ha/año** (asociado al destino ganadero) que acumula algo más de 483 mil hectáreas, lo que equivale al 55% de la superficie arrendada. Esta tendencia manifestada ya en 2017 (con 45%) se acentuó para este año en análisis.

En el extremo superior de la escala con operaciones por **más de US\$ 300 por hectárea**, se registró una caída de casos por menor número de contratos (73%) y de superficie operada (65%) respecto al año anterior, alcanzando una media de US\$ 347/ha/año; la cual sin embargo supera la observada en 2017 (US\$ 345/há/año) (cuadro 4).

Cuadro 4. Arrendamientos de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor medio anual, *por escala de precio*. Año 2018.

Escala de precio	Número de contratos	Superficie arrendada			Promedio (US\$/ha/año)
		Total		Promedio	
		(ha)	(%)	(ha)	
Total	2.523	877.117	100	348	109
Menos de 50	193	82.507	9	427	38
50-100	1.060	483.162	55	456	74
100-150	460	127.434	15	277	126
150-200	352	81.136	9	230	172
200-250	198	49.837	6	252	225
250-300	147	32.971	4	224	269
Más de 300	113	20.071	2	178	347

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

POR PLAZOS (AÑOS)

El mayor número de operaciones y superficie se refiere a los períodos de **uno a tres años**, que suman las tres cuartas partes de los contratos y área a explotar en 2018. Asimismo, el lapso de arrendamiento parece independiente del monto acordado por hectárea por año (cuadro 5).

Los contratos de más de cinco años, que concentran la menor superficie arrendada y cantidad de operaciones cerradas, muestran el valor más alto promedio por hectárea por año (US\$ 134). Por otra parte, la categoría de arrendamiento a tres años muestra el mayor tamaño promedio por contrato igual a 473 há en el año en observación y el menor valor por hectárea (US\$ 97).

Cuadro 5. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, *por plazo del contrato*. Año 2018.

Plazo del contrato(años)	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor	
		Total		Total	Promedio
		(ha)	(%)	(miles US\$)	(US\$/ha/año)
Total	2.523	877.117	100	95.830	109
Uno	671	208.270	24	26.395	127
Dos	742	239.870	27	25.791	108
Tres	468	221.364	25	21.575	97
Cuatro y cinco	445	158.259	18	15.457	98
Más de cinco	197	49.354	6	6.613	134

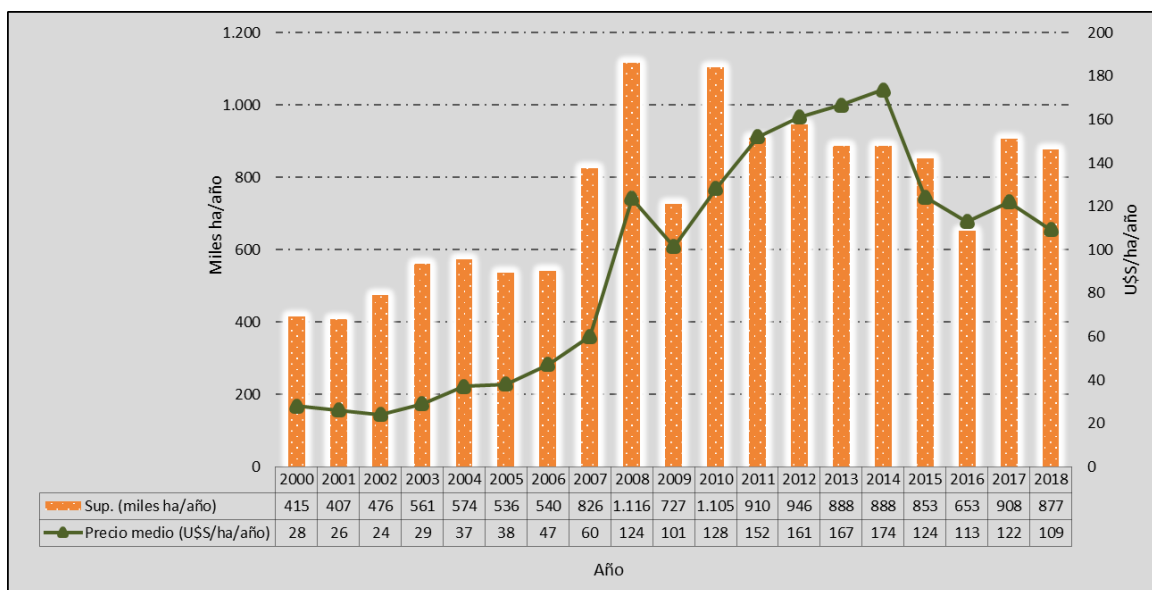
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

ANÁLISIS ANUAL (PERÍODO ENERO 2000 – DICIEMBRE 2018)

La serie “Precio de la Tierra” elaborada con la metodología actual tiene 19 años ininterrumpidos de difusión (desde enero de 2000 a diciembre de 2018), habiéndose registrado durante dicho lapso **40.132 contratos de arrendamiento**, sobre **14,2 millones de hectáreas** y por un monto total de casi **1.500 millones de dólares**.

El valor medio anual de las rentas en dicho período alcanzó a **US\$ 106 /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 2000-2018.



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

El precio medio anual expresado en dólares corrientes aumentó sostenidamente entre 2003 y 2008, cayendo en el 2009 y acrecentando su valor entre los años 2010 y 2014 para nuevamente descender hasta el 2018 (gráfico 1).