



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

## SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

### Arrendamientos 2020

19 de mayo de 2021

Mediante este comunicado se presentan los resultados del procesamiento de las operaciones de **Arrendamiento** de tierras para **uso agropecuario**, realizadas en el **año 2020**.

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 2020 se realizaron **2.323 contratos de arrendamientos**, lo que implica una reducción del 3% respecto al año anterior. Por su parte, la superficie arrendada superó las **904 mil hectáreas**, presentando un aumento de 11% respecto al 2019 (cuadro1).

Cuadro 1. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por trimestre. Año 2020.

Trimestre	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha/año)
<b>Total</b>	<b>2.323</b>	<b>904.888</b>	<b>390</b>	<b>97.493</b>	<b>108</b>
<b>Primer Semestre</b>	<b>968</b>	<b>380.885</b>	<b>393</b>	<b>36.952</b>	<b>97</b>
Enero - Marzo	389	151.518	390	13.879	92
Abril - Junio	579	229.367	396	23.073	101
<b>Segundo Semestre</b>	<b>1.355</b>	<b>524.003</b>	<b>387</b>	<b>60.542</b>	<b>116</b>
Junio - Setiembre	757	290.374	384	33.154	114
Octubre - Diciembre	598	233.629	391	27.387	117

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

El monto total de las operaciones fue superior a los **97 millones de dólares<sup>1</sup>**, con un precio promedio de **USD 108 /ha/año**, encontrando una leve corrección al alza del **1%** con respecto al precio medio de los contratos inscriptos en el año 2019.

<sup>1</sup> Todos los valores están expresados en dólares corrientes.

En el segundo semestre (julio – diciembre) se celebraron 1.355 contratos, involucrando 524 mil hectáreas y algo más de 60,5 millones de dólares; representando el 58% de los contratos y la superficie arrendada en el año y el 62% si teniendo en cuenta el monto operado anual.

## POR DESTINO

Se evidenció un aumento del precio de las rentas para todos los rubros agropecuarios a excepción de los arrendamientos Ganaderos, Agrícola-Ganadero y Ganadero-Arocerero que disminuyeron su precio, a razón de un 1% los dos primeros y un 11% para la última actividad.

Los precios medios de las rentas para **Ganadería, Agrícola-Ganadero y Agricultura de secano** fueron de USD 68, USD 133 y USD 225 /ha/año respectivamente.

Estos rubros acumularon casi 838 mil hectáreas por un monto de USD 89 millones, representando el 92% 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 2020.](#)

Destino	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha/año)
<b>Total</b>	<b>2.323</b>	<b>904.888</b>	<b>390</b>	<b>97.493</b>	<b>108</b>
Ganadería	1.150	555.006	483	37.602	68
Agricultura secano	506	146.893	290	33.028	225
Arroz	45	18.081	402	2.206	122
Lechería	102	9.875	97	1.463	148
Forestación	76	14.423	190	2.368	164
Agrícola/Ganadero	367	136.084	371	18.051	133
Agrícola/Lechero	15	2.416	161	347	144
Lechero/Ganadero	17	2.839	167	397	140
Ganadero/Arocerero	18	17.330	963	1.508	87
Otros <sup>1/</sup>	27	1.941	72	523	241

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

<sup>1/</sup> Frutícola, Citricultura, Horticultura, otros.

En comparación con el año 2019, descendió la cantidad de operaciones para todos los destinos productivos a excepción del Ganadero que aumentó en 10 contratos y la Agricultura de secano en 41 operaciones.

Por su relevancia, los campos para **Ganadería** involucraron el 61% de la superficie para el año – un 24% más de área que en 2019 – con un valor medio de USD 68 por hectárea, equivalente a un 1% menos que los promedios registrados en el año anterior.

Con el fin de visualizar los destinos de las rentas en el territorio nacional se confeccionaron una serie de “mapas de calor” asociados a los centroides de los padrones para los principales rubros agropecuarios y se pondero por la superficie de los mismos (mapa 1).

[Mapa 1. Densidad geográfica de superficie arrendada para los principales destinos. Año 2020.](#)

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



Por su orden de izquierda a derecha y del margen superior al inferior los rubros son: Ganadería, Arroz, Agricultura de secano, Forestación, Agrícola-Ganadero y Lechería.

## POR DEPARTAMENTO

Los **departamentos** con más superficie arrendada fueron, por su orden, **Salto, Artigas y Paysandú**; sumando un área de 286.697 hectáreas (32% del arrendamiento del año) constituyendo el 23% del monto total (cuadro 3).

Cuadro 3. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por departamento. Año 2020.

Departamento	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles USD)	Promedio (USD/ha/año)
<b>Total</b>	<b>2.323</b>	<b>904.888</b>	<b>390</b>	<b>97.493</b>	<b>108</b>
Artigas	146	95.413	654	6.747	71
Canelones	67	4.790	71	611	128
Cerro Largo	112	50.534	451	4.010	79
Colonia	272	35.319	130	6.401	181
Durazno	125	47.980	384	5.248	109
Flores	112	40.687	363	5.875	144
Florida	166	45.789	276	5.002	109
Lavalleja	72	18.057	251	1.672	93
Maldonado	19	3.998	210	332	83
Paysandú	138	95.339	691	8.872	93
Río Negro	109	67.055	615	11.005	164
Rivera	81	41.782	516	2.746	66
Rocha	129	38.678	300	3.024	78
Salto	146	95.946	657	6.798	71
San José	163	31.677	194	5.307	168
Soriano	246	75.874	308	15.819	208
Tacuarembó	143	69.672	487	4.633	66
Treinta y Tres	77	46.299	601	3.389	73

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

<sup>1/</sup> Sin información para Montevideo.

**Soriano, Colonia, San José y Río Negro** fueron los departamentos con los registros de mayor precio medio de renta (USD 208, USD 181, USD 168 y USD 164 por hectárea en su orden). En el otro extremo, los contratos que se acordaron a menores valores correspondieron a los departamentos de Rivera y Tacuarembó con un promedio de USD 66/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).

A grandes rasgos encontramos un aumento del orden del 19% y 6% en la renta ganadera para los departamentos de San José y Artigas, mientras que ajustó a la baja Canelones un 25% y Colonia un 15% en comparación con el año 2019. Si consideramos la renta agrícola esta aumentó en todos los departamentos a excepción de Cerro Largo. Las rentas arroceras para los departamentos de Tacuarembó, Cerro Largo y Rocha estarían apreciándose en un 70%, 57% y 6% respectivamente; tomando el mismo comportamiento los arrendamientos con destino lechero en los departamentos de Flores, Colonia y San José.

Cuadro 4. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Valor anual, por departamento y principales rubros agropecuarios. Año 2020.

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)
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>225</b>	<b>122</b>	<b>148</b>	<b>164</b>	<b>133</b>
Artigas	69	65	103	68	s/d	93
Canelones	82	202	s/d	131	s/d	104
Cerro Largo	69	113	146	s/d	s/d	100
Colonia	70	275	s/d	199	193	114
Durazno	77	158	s/d	80	165	118
Flores	81	195	s/d	110	171	165
Florida	75	165	s/d	144	172	137
Lavalleja	75	193	s/d	s/d	159	128
Maldonado	61	138	s/d	s/d	s/d	141
Paysandú	63	180	118	194	149	100
Río Negro	62	248	s/d	s/d	173	117
Rivera	65	378	s/d	s/d	120	60
Rocha	68	182	125	s/d	s/d	61
Salto	67	187	117	70	s/d	106
San José	89	247	s/d	161	s/d	156
Soriano	72	254	s/d	270	189	202
Tacuarembó	61	132	155	s/d	170	107
Treinta y Tres	64	70	115	s/d	s/d	75

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 observa en el tramo entre **USD 50 y USD 100 /ha/año** (asociado al destino ganadero) que acumula algo más de 436 mil hectáreas, lo que equivale al 48% de la superficie arrendada. Esta tendencia manifestada ya en 2016 (con 46%) se acentuó en estos 3 últimos ejercicios.

En el extremo superior de la escala con operaciones por **más de USD 300 por hectárea**, casi se duplicó el número de contratos y se triplicó la superficie operada respecto al año anterior, con un ajuste a la baja en los valores medios que pasaron de USD 353/ha/año para el 2019 a USD 329/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 2020.](#)

Escala de precio	Número de contratos	Superficie arrendada			Promedio (USD/ha/año)
		Total		Promedio	
		(ha)	(%)	(ha)	
<b>Total</b>	<b>2.323</b>	<b>904.888</b>	<b>100</b>	<b>390</b>	<b>108</b>
Menos de 50	192	109.690	12	571	35
50-100	968	483.784	53	500	74
100-150	384	110.719	12	288	119
150-200	334	87.242	10	261	172
200-250	186	49.340	5	265	223
250-300	143	35.578	4	249	266
Más de 300	116	28.534	3	246	329

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

### POR PLAZOS (AÑOS)

El mayor número de operaciones se vincula con los contratos a **dos años**, que concentraron unas 210 mil hectáreas. Es trascendente remarcar el aumento de área tranzada en los contratos de mediano plazo (entre 4 y 5 años), que representaron el 25% de la superficie del ejercicio 2020, a diferencia del 19% (175 mil hectáreas) que se registró en el año 2019. Estos últimos fueron los que obtuvieron el precio medio más bajo USD 89/ha/año con una marcada participación de la renta ganadera que representó el 67% del área arrendada para dicho plazo (cuadro 5).

[Cuadro 6. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por plazo del contrato. Año 2020.](#)

Plazo del contrato(años)	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total		Total (miles USD)	Promedio (USD/ha/año)
		(ha)	(%)		
<b>Total</b>	<b>2.323</b>	<b>904.888</b>	<b>100</b>	<b>97.493</b>	<b>108</b>
Uno	540	203.036	22	27.133	134
Dos	597	210.446	23	22.003	105
Tres	480	186.717	21	19.946	107
Cuatro y cinco	507	230.620	25	20.523	89
Más de cinco	199	74.068	8	7.888	106

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 2020.

Plazo del contrato(años)	Ganadería	Agricultura secoano	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)
<b>Total</b>	68	225	122	148	164	133
Uno	69	215	140	200	s/d	162
Dos	71	233	124	140	s/d	144
Tres	70	239	105	164	s/d	147
Cuatro y cinco	63	228	80	142	161	125
Más de cinco	59	234	119	161	164	100

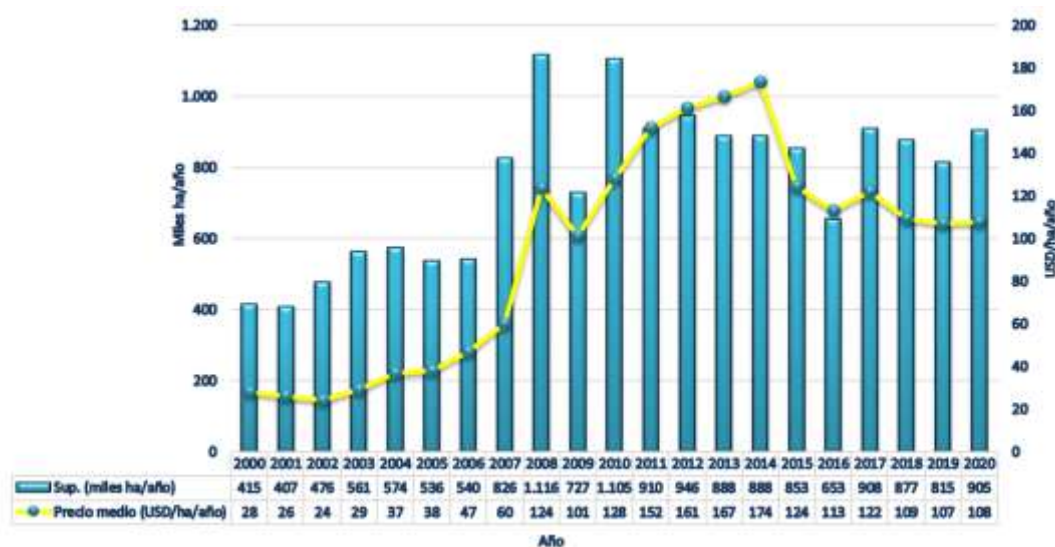
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.  
s/d sin dato.

### ANÁLISIS ANUAL (PERÍODO ENERO 2000 – DICIEMBRE 2019)

La serie “Precio de la Tierra” elaborada con la metodología actual tiene 21 años ininterrumpidos de difusión (desde enero de 2000 a diciembre de 2020), habiéndose registrado durante dicho lapso **44.857 contratos de arrendamiento**, sobre **15,9 millones de hectáreas** y por un monto total algo superior a los **1.683 millones de dólares**.

El valor medio anual de las rentas en dicho período alcanzó a **USD 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 2000-2020.



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