



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 2024

15 de enero de 2025

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 2024**.

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 2024 se realizaron **1.215 contratos de arrendamientos**, un 6% más de los celebrados al mismo periodo del año anterior. Por su parte, la superficie arrendada superó las **413 mil hectáreas**, presentando un aumento del 13% 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 2024.](#)

Trimestre	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	1.215	413.778	341	51.058	123
Enero - Marzo	460	136.825	297	15.518	113
Abril- Junio	755	276.953	367	35.540	128

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

El monto total de las operaciones concentradas en el semestre superó los **51 millones de dólares**¹, con un precio promedio de **USD 123 /ha/año**, lo que muestra un descenso del 20% con respecto al precio medio de los contratos inscriptos en el primer semestre del año 2023.

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 128 /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 386 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 77, USD 163 y USD 269 /ha/año respectivamente. Estos rubros acumularon USD 46 millones, representando al 91% 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 2024.

Destino	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	1.215	413.778	341	51.058	123
Ganadería	570	242.879	426	18.801	77
Agricultura secano	220	40.554	184	10.913	269
Arroz	24	5.329	222	938	176
Lechería	44	3.687	84	849	230
Forestación	38	6.221	164	1.071	172
Agrícola/Ganadero	276	103.066	373	16.776	163
Agrícola/Lechero	4	1.002	250	191	191
Lechero/Ganadero	10	746	75	136	182
Otros ^{/1}	29	10.295	355	1.384	134

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

^{/1} Horticultura, cítrica y otros.

Considerando el promedio general de las rentas encontramos una baja del 20%, pasando de USD 155 a USD 123 ha/año. Las operaciones vinculadas al rubro forestal se apreciaron un 5%, pasando de USD 163 a USD 172 ha/año comparando los primeros semestres de 2023 y 2024. Los contratos agrícolas y lecheros ajustaron 15% a la baja, mientras que los arrendamientos ganaderos disminuyeron 9% su precio; todos los rubros acompañaron la pérdida de valor de los commodities.

POR DEPARTAMENTO

Los **departamentos** con más superficie arrendada fueron, por su orden, **Artigas, Salto y Paysandú**, con una presencia importante de operaciones enfocadas a la ganadería, alcanzando el 81% del área total arrendada en los departamentos antes citados. A continuación, el 10% del área (algo más de 14.300 ha) correspondieron a campos mixtos agrícolas – ganaderos. Las rentas de estos tres departamentos acumulan casi 143 mil hectáreas –un 35% 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 2024.

Departamento	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	1.215	413.778	341	51.058	123
Artigas	94	52.770	561	4.585	87
Canelones	35	2.594	74	552	213
Cerro Largo	81	24.546	303	2.363	96
Colonia	111	12.964	117	2.599	201
Durazno	69	18.149	263	2.014	111
Flores	41	12.155	296	1.483	122
Florida	76	12.087	159	1.652	137
Lavalleja	60	23.210	387	2.620	113
Maldonado	18	2.058	114	174	84
Paysandú	63	44.891	713	3.855	86
Río Negro	43	21.020	489	3.280	156
Rivera	40	22.741	569	3.769	166
Rocha	85	23.507	277	2.387	102
Salto	80	45.567	570	4.087	90
San José	90	9.167	102	2.119	231
Soriano	115	34.462	300	9.054	263
Tacuarembó	72	34.563	480	2.864	83
Treinta y Tres	42	17.326	413	1.599	92

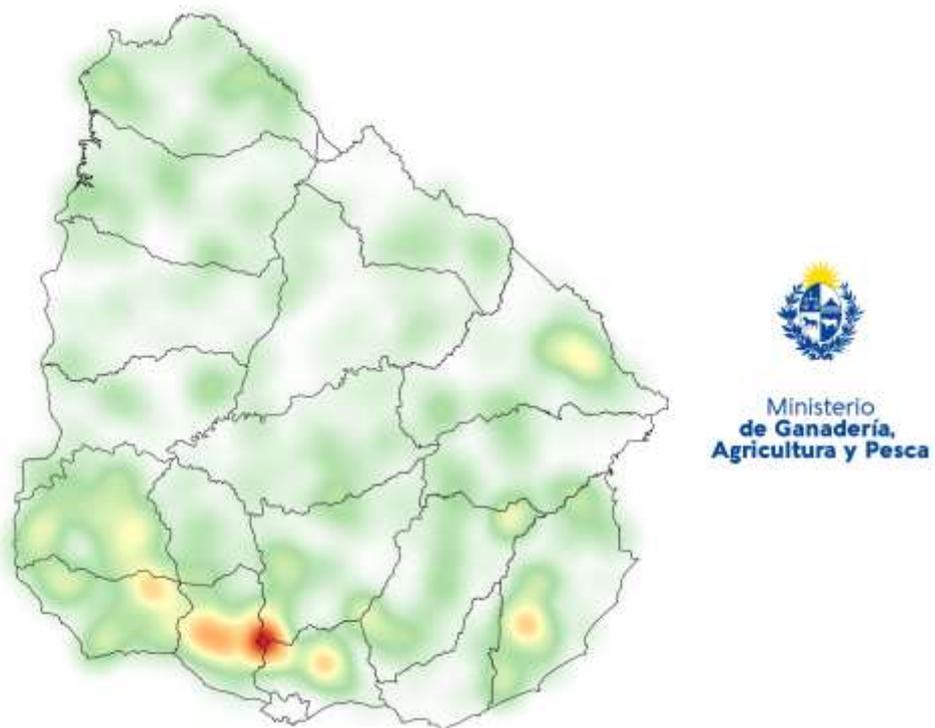
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

^{1/} Sin información para Montevideo.

Soriano, San José y Canelones, departamentos con importante presencia de producción agrícola, registran los precios medios de renta más altos: USD 263, USD 231 y USD 213 /ha/año respectivamente. En el otro extremo, los contratos que se acordaron a menores valores corresponden al departamento de Tacuarembó promediando USD 83 /ha/año seguido por el departamento de Maldonado que alcanzó los USD 84 /ha/año.

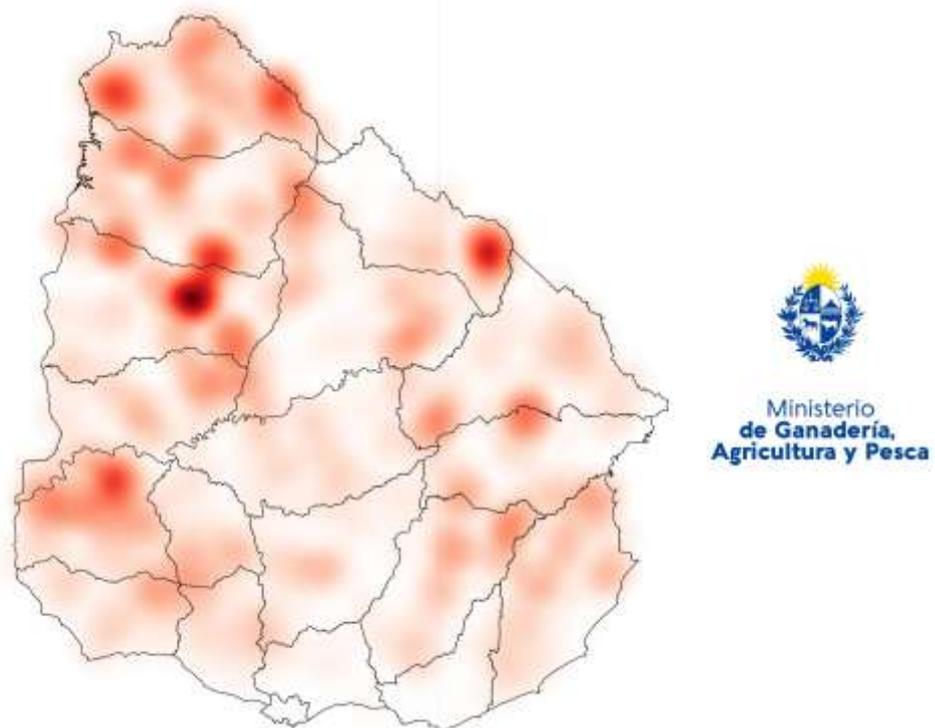
Para facilitar la visualización de las operaciones en el territorio se confeccionó un “mapa de calor” asociado a los centroides de los padrones vinculados a las diferentes transacciones del semestre. Del mismo se desprende que la mayor densidad de padrones arrendados se ubicó en el sur de Florida y la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

[Mapa 1. Densidad geográfica de padrones arrendados. 1er Semestre 2024.](#)



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

[Mapa 2. Densidad geográfica de superficie arrendada. 1er Semestre 2024.](#)



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 91% del área a la ganadería acumulando casi 183 mil hectáreas de las 200 mil acordadas en ese estrato. En el extremo superior de la escala, operaciones por - **más de USD 300**- evidenciamos una disminución del 39% en el número de contratos y 61% de caída en el área, alcanzando una media de USD 364 /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 2024.](#)

Escala de precio	Número de contratos	Superficie arrendada			Promedio (USD/ha/año)
		Total		Promedio	
		(ha)	(%)	(ha)	
Total	1.215	413.778	100	341	123
Menos de 50	56	35.073	8	626	36
50-100	455	200.671	48	441	80
100-150	234	77.936	19	333	118
150-200	162	33.712	8	208	170
200-250	87	27.484	7	316	234
250-300	98	20.257	5	207	281
Más de 300	123	18.644	5	152	364

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

➤ POR PLAZOS (AÑOS)

El mayor número de operaciones (332) corresponden a los contratos registrados **a dos años**, situación que se viene repitiendo desde el año 2016, mientras que la mayor superficie de arrendada (27% del área total) algo más de 110 mil hectáreas se adjudicó entre cuatro y cinco años.

Por su parte en el primer semestre del 2024, los contratos de más de cinco años registraron la menor superficie arrendada con un precio promedio de USD 141 /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 46% de la superficie involucrada, mientras que el 37% 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 2024.](#)

Plazo del contrato(años)	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor	
		Total		Total (miles USD)	Promedio (USD/ha/año)
		(ha)	(%)		
Total	1.215	413.778	100	51.058	123
Uno	236	55.185	13	7.514	136
Dos	332	98.989	24	11.347	115
Tres	257	102.703	25	12.640	123
Cuatro y cinco	275	110.150	27	12.949	118
Más de cinco	115	46.751	11	6.608	141

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 2024.](#)

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	77	269	176	230	172	163
Artigas	79	177	190	s/d	s/d	127
Canelones	121	255	s/d	233	s/d	176
Cerro Largo	80	167	148	s/d	171	132
Colonia	52	324	s/d	256	200	197
Durazno	88	228	s/d	s/d	163	118
Flores	61	219	s/d	210	191	125
Florida	97	265	s/d	220	163	140
Lavalleja	74	155	s/d	264	182	156
Maldonado	80	161	s/d	s/d	s/d	117
Paysandú	65	261	s/d	s/d	180	117
Río Negro	102	295	s/d	s/d	160	104
Rivera	84	179	s/d	s/d	s/d	231
Rocha	74	175	185	s/d	127	122
Salto	81	138	159	s/d	s/d	102
San José	120	290	s/d	221	197	190
Soriano	70	341	s/d	s/d	200	236
Tacuarembó	77	161	163	s/d	163	81
Treinta y Tres	73	144	s/d	s/d	175	126

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 2024.](#)

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	77	269	176	230	172	163
Uno	79	289	147	s/d	s/d	134
Dos	80	265	196	218	s/d	192
Tres	75	256	207	176	s/d	171
Cuatro y cinco	83	276	191	223	s/d	138
Más de cinco	55	215	204	254	172	194

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