



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

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

Arrendamientos 2025

09 de septiembre de 2025

Mediante este comunicado se presentan los resultados del procesamiento de las operaciones de **Arrendamiento** de tierras para **uso agropecuario**, realizadas en el **año 2025**.

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.

En el año 2025 se realizaron **2.831 contratos de arrendamientos**, lo que implicó un aumento del 1% respecto al año anterior. Por su parte, la superficie arrendada superó las **900 mil hectáreas**, 3% menos si lo comparamos con el año calendario 2024 (cuadro1).

[Cuadro 1. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por trimestre. Año 2025.](#)

Trimestre	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	2.831	900.696	318	119.945	133
Primer Semestre	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
Segundo Semestre	1.580	515.103	326	69.986	136
Junio - Setiembre	836	267.356	320	38.150	143
Octubre - Diciembre	744	247.747	333	31.835	128

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

El monto total de las operaciones casi ascendió a los **120 millones de dólares¹**, con un precio promedio de **USD 133 /ha/año**, encontrando un aumento del 3,3% con respecto al precio medio de los contratos inscriptos en el año 2024.

¹ Todos los valores están expresados en dólares corrientes.

En el primer semestre (enero – junio) se celebraron 1.251 contratos que concentraron más de 385 mil hectáreas y 50 millones de dólares, promediando USD 130 /ha/año. Como se viene repitiendo desde el año 2016 el segundo semestre (julio – diciembre) obtuvo un mayor número de contratos (1.580), superficie (515 mil hectáreas) y monto (casi 70 millones de dólares), con un precio promedio de USD 136 /ha/año superando en 5% el valor alcanzado en el primer semestre del pasado año.

POR DESTINO

Los rubros que demandan más área aumentaron su precio promedio 5% y 3% respectivamente para los contratos Ganaderos y Agrícola-Ganaderos, encontramos el mismo comportamiento para las rentas forestales, que aumentaron 10% interanual, aunque por una superficie menor (aproximadamente 25 mil hectáreas). Las rentas destinadas a Agricultura de secano y lechería se mantuvieron y las Arroceras bajaron 12% su valor.

Los precios medios de las rentas para **Ganadería, Agrícola-Ganadero y Agricultura de secano** fueron de USD 85, USD 161 y USD 275 /ha/año respectivamente.

Estos rubros acumularon casi 825 mil hectáreas (92% del área) por un monto de USD 107 millones, representando el 89% del monto total transado en el periodo (cuadro 2).

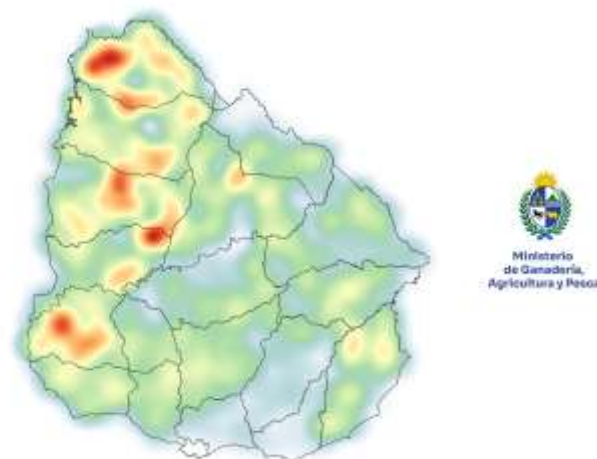
Cuadro 2. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por destino. Año 2025.

Destino	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	2.831	900.696	318	119.945	133
Ganadería	1.261	511.629	406	43.248	85
Agricultura secano	556	119.179	214	32.771	275
Arroz	84	13.971	166	2.429	174
Lechería	91	9.132	100	2.037	223
Forestación	105	24.951	238	4.209	169
Agrícola/Ganadero	620	193.650	312	31.119	161
Agrícola/Lechero	31	4.342	140	1.006	232
Lechero/Ganadero	37	6.150	166	974	158
Ganadero/Arrocero	30	15.568	519	1.711	110
Otros ^{1/}	16	2.124	133	441	208

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

^{1/} Hortícola, Agrícola - Arroceros, otros.

Para facilitar la visualización de la superficie arrendada, se confeccionó un “mapa de calor” asociado a los centroides de los padrones arrendados en el año. Destacando tres zonas con una densidad importante dos en Artigas asociados a campos Ganaderos y Agrícolas – Ganaderos y una en el NE del departamento de Río Negro con un enfoque Ganadero (mapa 1).

[Mapa 1. Densidad geográfica de superficie arrendada. Año 2025.](#)

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

POR DEPARTAMENTO

Los **departamentos** con más superficie arrendada fueron, por su orden, **Paysandú, Artigas y Salto**; sumando un área de casi 305 mil hectáreas (34% del arrendamiento del año) constituyendo el 25% del monto total (cuadro 3).

[Cuadro 3. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por departamento. Año 2025.](#)

Departamento	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	2.831	900.696	318	119.945	133
Artigas	157	100.589	641	8.324	83
Canelones	85	6.714	79	1.204	179
Cerro Largo	143	53.508	374	5.110	96
Colonia	313	36.574	117	8.881	243
Durazno	137	41.346	302	5.365	130
Flores	87	21.538	248	3.373	157
Florida	240	50.549	211	7.828	155
Lavalleja	101	21.222	210	2.087	98
Maldonado	42	5.141	122	504	98
Paysandú	172	105.033	611	13.368	127
Río Negro	108	59.501	551	9.121	153
Rivera	96	29.347	306	2.830	96
Rocha	224	57.335	256	6.633	116
Salto	161	98.795	614	8.442	85
San José	186	24.856	134	5.903	237
Soriano	276	78.572	285	20.202	257
Tacuarembó	191	69.154	362	6.797	98
Treinta y Tres	112	40.923	365	3.973	97

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

^{1/} Sin información para Montevideo.

Soriano, Colonia y San José fueron los departamentos con los registros de mayor precio medio de renta (USD 257, USD 243 y USD 237 por hectárea en su orden). En el otro extremo, los contratos que se acordaron a menores valores correspondieron al departamento de Artigas con un promedio de USD 83/ha/año seguido por Salto que arrojó un precio promedio de USD 85/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).

Cuadro 4. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Valor anual, por departamento y principales rubros agropecuarios. Año 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	85	275	174	223	169	161
Artigas	75	173	167	s/d	s/d	124
Canelones	120	271	s/d	231	243	171
Cerro Largo	82	187	156	s/d	179	105
Colonia	116	317	s/d	240	191	197
Durazno	100	208	s/d	100	168	135
Flores	90	229	s/d	167	179	146
Florida	112	262	s/d	216	155	153
Lavalleja	85	170	s/d	s/d	178	130
Maldonado	87	359	s/d	s/d	180	107
Paysandú	86	238	s/d	s/d	166	126
Río Negro	90	268	s/d	s/d	136	178
Rivera	90	146	s/d	s/d	160	120
Rocha	85	194	189	s/d	180	122
Salto	79	144	187	s/d	s/d	124
San José	115	324	s/d	235	s/d	197
Soriano	103	314	s/d	222	187	224
Tacuarembó	83	147	142	s/d	161	138
Treinta y Tres	84	s/d	183	s/d	169	116

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 observó en el tramo entre **USD 50 y USD 100 /ha/año** (asociado al destino ganadero) que acumuló algo más de 322 mil hectáreas, lo que equivale al 36% del total arrendado en el 2025.

En el extremo superior de la escala con operaciones por **más de USD 300 por hectárea**, encontramos por tercer año consecutivo una disminución en el número de contratos de 295 a 279 asociado a una baja del 4% en la superficie operada (de 49.042 a 47.114 hectáreas) (cuadro 5).

Cuadro 5. Arrendamientos de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor medio anual, por escala de precio. Año 2025.

Escala de precio	Número de contratos	Superficie arrendada			Promedio (USD/ha/año)
		Total		Promedio	
		(ha)	(%)	(ha)	
Total	2.831	900.696	100	318	133
Menos de 50	128	60.875	7	476	39
50-100	888	355.336	39	400	80
100-150	612	232.022	26	379	120
150-200	348	87.400	10	251	177
200-250	270	55.728	6	206	224
250-300	306	62.222	7	203	272
Más de 300	279	47.114	5	169	353

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

POR PLAZOS (AÑOS)

El mayor número de operaciones (738) y superficie comercializada (280 mil hectáreas) se vinculó con los contratos a **cuatro y cinco años**. Analizando la comparación interanual se desprende que bajó la superficie comercializada para todos los plazos contractuales, menos para los contratos entre cuatro y cinco años pasando de casi 248 mil a 280 mil hectáreas en el año 2025. Las rentas acordadas a 3 años aumentaron 10% su precio interanual promediando USD 141/ha/año (cuadro 6).

Cuadro 6. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por plazo del contrato. Año 2025.

Plazo del contrato(años)	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total		Total (miles USD)	Promedio (USD/ha/año)
		(ha)	(%)		
Total	2.831	900.696	100	119.945	133
Uno	473	119.032	13	18.347	154
Dos	704	207.395	23	25.248	122
Tres	643	212.042	24	29.985	141
Cuatro y cinco	738	279.978	31	34.574	123
Más de cinco	273	82.250	9	11.791	143

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 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	85	275	174	223	169	161
Uno	81	273	180	100	s/d	167
Dos	82	273	186	201	s/d	165
Tres	91	274	159	303	s/d	162
Cuatro y cinco	85	282	160	213	s/d	158
Más de cinco	73	292	171	226	169	152

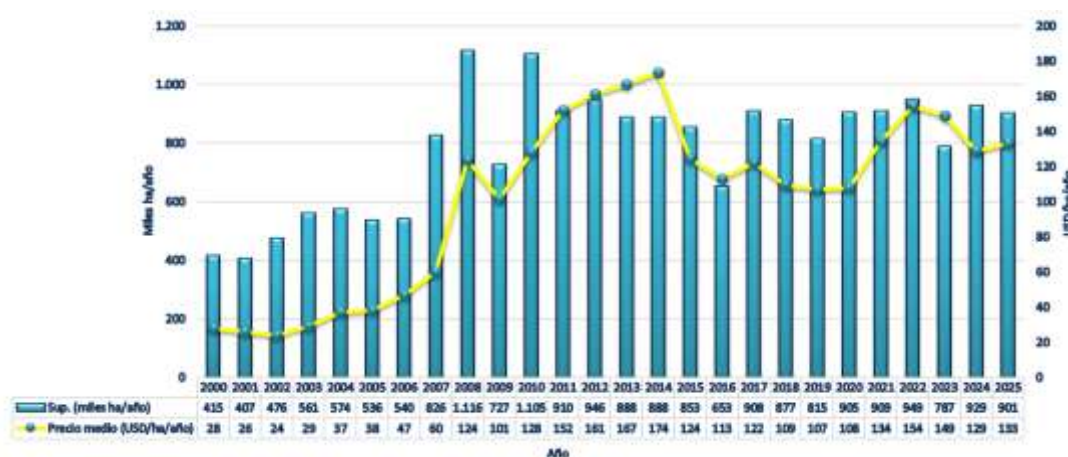
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.
s/d sin dato.

ANÁLISIS ANUAL (PERÍODO ENERO 2000 – DICIEMBRE 2025)

La serie “Precio de la Tierra” elaborada con la metodología actual tiene 26 años ininterrumpidos de difusión (desde enero de 2000 a diciembre de 2025), habiéndose registrado durante dicho lapso **58.287 contratos de arrendamiento**, sobre **20,4 millones de hectáreas** y por un monto total que asciende a casi **2.310 millones de dólares**.

El valor medio anual de las rentas en dicho período alcanzó a **USD 113 /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 2000-2025.



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