



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

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

Arrendamientos 2022

12 de octubre de 2023

Mediante este comunicado se presentan los resultados del procesamiento de las operaciones de **Arrendamiento** de tierras para **uso agropecuario**, realizadas en el **año 2022**.

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 2022 se realizaron **2.739 contratos de arrendamientos**, lo que implicó un aumento del 8% respecto al año anterior. Por su parte, la superficie arrendada superó las **948 mil hectáreas**, casi 40.000 hectáreas más de lo acordado en el año 2021 (cuadro 1).

[Cuadro 1. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por trimestre. Año 2022.](#)

Trimestre	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	2.739	948.616	346	146.550	154
Primer Semestre	1.237	413.037	334	64.752	157
Enero - Marzo	490	160.533	328	23.746	148
Abril - Junio	747	252.504	338	41.006	162
Segundo Semestre	1.502	535.579	357	81.798	153
Junio - Setiembre	798	271.673	340	46.787	172
Octubre - Diciembre	704	263.905	375	35.010	133

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

El monto total de las operaciones fue superior a los **146 millones de dólares**¹, con un precio promedio de **USD 154 /ha/año**, encontrando una corrección al alza del 15% con respecto al precio medio de los contratos inscriptos en el año 2021.

¹ Todos los valores están expresados en dólares corrientes.

En el segundo semestre (julio – diciembre) se celebraron 1.502 contratos, involucrando 535 mil hectáreas y algo más de 81 millones de dólares; con un precio promedio de USD 153 /ha/año.

POR DESTINO

Se evidenció un aumento del precio de las rentas para todos los rubros agropecuarios a excepción de la renta destinada al cultivo de arroz que disminuyó su precio un 4% en comparación con el 2021.

Los precios medios de las rentas para **Ganadería, Agrícola-Ganadero y Agricultura de secano** fueron de USD 86, USD 178 y USD 390 /ha/año respectivamente.

Estos rubros acumularon casi 861 mil hectáreas por un monto de USD 131 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 2022.](#)

Destino	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	2.739	948.616	346	146.550	154
Ganadería	1.159	499.747	431	42.731	86
Agricultura secano	536	114.854	214	44.738	390
Arroz	72	19.635	273	2.744	140
Lechería	97	13.477	139	2.845	211
Forestación	84	17.611	210	2.942	167
Agrícola/Ganadero	671	246.309	367	43.946	178
Agrícola/Lechero	49	8.175	167	1.750	214
Lechero/Ganadero	36	6.387	177	1.174	184
Ganadero/Arrocero	16	16.655	1.041	1.436	86
Otros ^{1/}	19	5.766	303	2.244	389

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

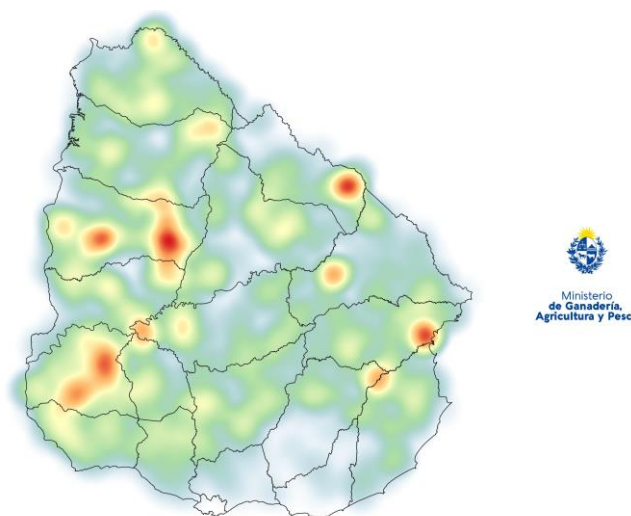
^{1/} Frutícola, Citricultura, Hortícola, otros.

En comparación con el año 2021, aumentó el área arrendada para los destinos multipropósito Agrícola-Lechero, Lechero-Ganadero y Agrícola-Ganadero; mientras que la lechería fue el único destino específico que aumento la superficie arrendada.

Por su relevancia, los campos para **Ganadería** involucraron el 52% de la superficie para el año – manteniéndose en el entorno del medio millón de hectáreas si consideramos los últimos dos ejercicios – con un valor medio de USD 86 por hectárea, apreciándose 20% al precio promedio alcanzado en el 2021.

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 dos zonas, al Este del departamento de Paysandú con predominio de contratos ganaderos y el Centro-Este del departamento de Soriano donde se destacaron los contratos agrícolas y agrícolas-ganaderos (mapa 1).

[Mapa 1. Densidad geográfica de superficie arrendada. Año 2022.](#)



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

POR DEPARTAMENTO

Los **departamentos** con más superficie arrendada fueron, por su orden, **Paysandú, Soriano y Artigas**; sumando un área de 282 mil hectáreas (30% del arrendamiento del año) constituyendo el 38% del monto total (cuadro 3).

[Cuadro 3. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por departamento. Año 2022.](#)

Departamento	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles USD)	Promedio (USD/ha/año)
Total	2.739	948.616	346	146.550	154
Artigas	142	74.178	522	5.953	80
Canelones	105	7.006	67	1.360	194
Cerro Largo	157	61.990	395	7.637	123
Colonia	343	40.740	119	12.780	314
Durazno	150	67.489	450	8.844	131
Flores	88	26.324	299	4.572	174
Florida	196	52.783	269	8.221	156
Lavalleja	85	34.045	401	3.166	93
Maldonado	21	2.964	141	255	86
Paysandú	151	112.176	743	16.127	144
Río Negro	98	45.644	466	9.050	198
Rivera	103	42.177	409	3.753	89
Rocha	157	44.430	283	4.458	100
Salto	129	70.041	543	6.916	99
San José	210	28.639	136	6.055	211
Soriano	341	95.796	281	32.945	344
Tacuarembó	157	69.493	443	7.061	102
Treinta y Tres	106	72.701	686	7.396	102

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 344, USD 314 y USD 211 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 80/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 2022.

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	86	390	140	211	167	178
Artigas	78	155	145	s/d	s/d	112
Canelones	118	335	s/d	192	s/d	177
Cerro Largo	76	248	148	45	143	180
Colonia	88	477	s/d	316	200	259
Durazno	100	283	s/d	s/d	161	136
Flores	93	282	s/d	175	173	169
Florida	103	342	243	216	155	176
Lavalleja	95	261	137	139	163	59
Maldonado	79	s/d	s/d	s/d	152	130
Paysandú	80	419	168	291	163	182
Río Negro	87	335	141	782	188	146
Rivera	75	240	148	s/d	249	111
Rocha	86	213	148	s/d	150	137
Salto	85	235	133	s/d	s/d	138
San José	102	327	s/d	167	202	187
Soriano	135	473	s/d	280	170	269
Tacuarembó	78	225	138	s/d	196	172
Treinta y Tres	85	170	127	107	s/d	128

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 casi 350 mil hectáreas, lo que equivale al 37% del total arrendado en el 2022.

En el extremo superior de la escala con operaciones por **más de USD 300 por hectárea**, se incrementó un 55% el número de contratos y un 15% la superficie operada pasando de 102.429 ha a 116.761 ha en el pasado año, con un incremento en los valores medios que pasó de USD 386/ha/año para el 2021 a los actuales USD 444/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 2022.](#)

Escala de precio	Número de contratos	Superficie arrendada			Promedio (USD/ha/año)
		Total		Promedio	
		(ha)	(%)	(ha)	
Total	2.739	948.616	100	346	154
Menos de 50	127	74.366	8	586	36
50-100	824	349.290	37	424	79
100-150	558	241.431	25	433	122
150-200	357	84.464	9	237	176
200-250	191	47.947	5	251	224
250-300	136	34.357	4	253	274
Más de 300	546	116.761	12	214	444

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

POR PLAZOS (AÑOS)

El mayor número de operaciones se vinculó con los contratos a **dos años**, que concentraron algo más de 207 mil hectáreas. Por tercer año consecutivo el área transada a mediano plazo (entre 4 y 5 años) reunió la mayor superficie, que representó el 26% de la superficie del ejercicio 2022 algo más de 248 mil hectáreas. Estos últimos fueron los que obtuvieron el precio medio más bajo USD 124/ha/año, con una marcada participación de la renta ganadera seguida de las rentas agrícolas-ganaderas, representando el 57% y 28% respectivamente del área arrendada para dicho plazo (cuadro 6).

[Cuadro 6. Arrendamiento de tierras para uso agropecuario. Número de contratos, superficie arrendada y valor anual, por plazo del contrato. Año 2022.](#)

Plazo del contrato(años)	Número de contratos	Superficie arrendada		Valor anual	
		Total		Total (miles USD)	Promedio (USD/ha/año)
		(ha)	(%)		
Total	2.739	948.616	100	146.550	154
Uno	580	197.276	21	36.152	183
Dos	682	207.360	22	31.132	150
Tres	597	200.453	21	34.143	170
Cuatro y cinco	600	248.137	26	30.714	124
Más de cinco	280	95.390	10	14.408	151

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 2022.

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)
Total	86	390	140	211	167	178
Uno	87	380	143	193	s/d	196
Dos	83	411	155	225	s/d	198
Tres	84	406	133	231	s/d	201
Cuatro y cinco	88	345	131	225	161	154
Más de cinco	87	270	152	200	167	151

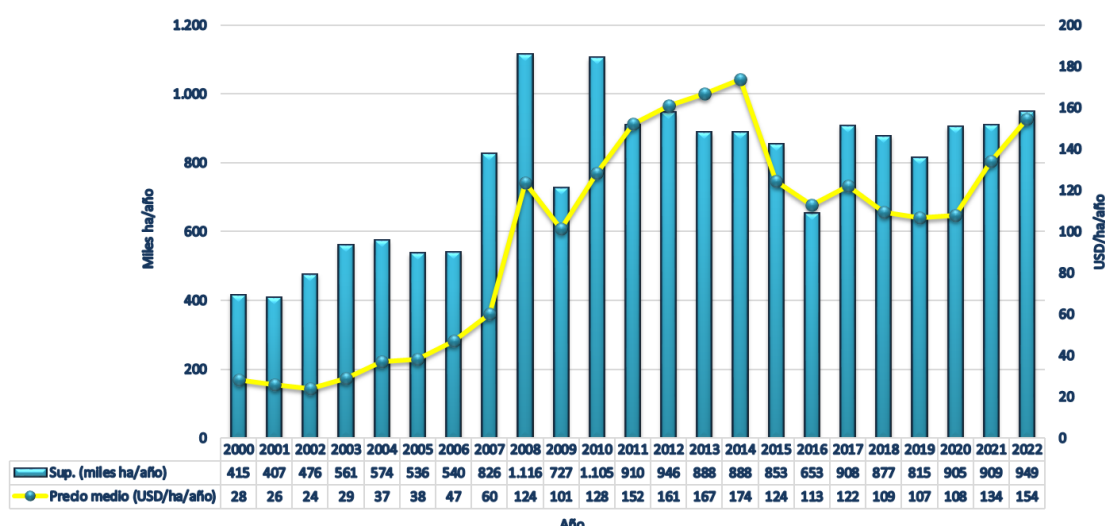
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.
s/d sin dato.

ANÁLISIS ANUAL (PERÍODO ENERO 2000 – DICIEMBRE 2022)

La serie “Precio de la Tierra” elaborada con la metodología actual tiene 23 años ininterrumpidos de difusión (desde enero de 2000 a diciembre de 2022), habiéndose registrado durante dicho lapso **50.139 contratos de arrendamiento**, sobre **17,8 millones de hectáreas** y por un monto total algo superior a los **1.952 millones de dólares**.

El valor medio anual de las rentas en dicho período alcanzó a **USD 110 /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 2000-2022.



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