



VALDEZCAMPOS



INFORME MERCADO DE TIERRAS

SETIEMBRE 2026 - N° 63



J. A. Valdez y Cía. **110** años

Operaciones de compraventa tercer trimestre 2026*

En el trimestre julio-setiembre de 2026 se registraron **29 operaciones** de compraventa de tierras, totalizando **29.049 hectáreas**. Los precios por hectárea oscilaron entre 1.922 USD/ha por un campo de basalto medio en Tacuarembó y 12.900 USD/ha por un campo agrícola en Rafael Perazza, San José, con índice de productividad 178.

La mayor actividad ocurrió en las zonas centro-sur y este, que concentraron el 62% de las operaciones y el 65% del área total.

	Mínimo	Máximo
Precio (USD/ha)	1.922	12.900
Superficie (ha)	309	2.691
Índice CONEAT	64	178

Variación trimestral

En comparación al trimestre anterior se aprecia una disminución del área comercializada (–42,1%), por menos operaciones (–19,4%) y por menor área promedio por operación (–28,1%). El precio de la hectárea física subió 22,2%, en parte por un índice CONEAT 14,3% más alto. Ajustado por productividad, el alza fue de 6,9%.

	Julio 26 Setiembre 26	Abril 26 Junio 26	Variación (%)
Operaciones	29	36	–19,4
Área total (has)	29.049	50.165	–42,1
Área por operación (has)	1.002	1.393	–28,1
Precio promedio (USD/ha)	4.737	3.878	22,2
Índice CONEAT promedio	98,9	86,5	14,3
Hectárea CONEAT 100 (USD/ha)	4.789	4.481	6,9

* Metodología: operaciones de compraventa ofrecidas al Instituto Nacional de Colonización, mayores a 300 has, excluyendo operaciones societarias, campos de colonias y campos con montes forestales de rendimiento. Las operaciones financiadas son ajustadas a valor contado de acuerdo al rendimiento de Títulos Soberanos Uruguayos emitidos en dólares de los Estados Unidos (USD) publicado por la Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay S.A.

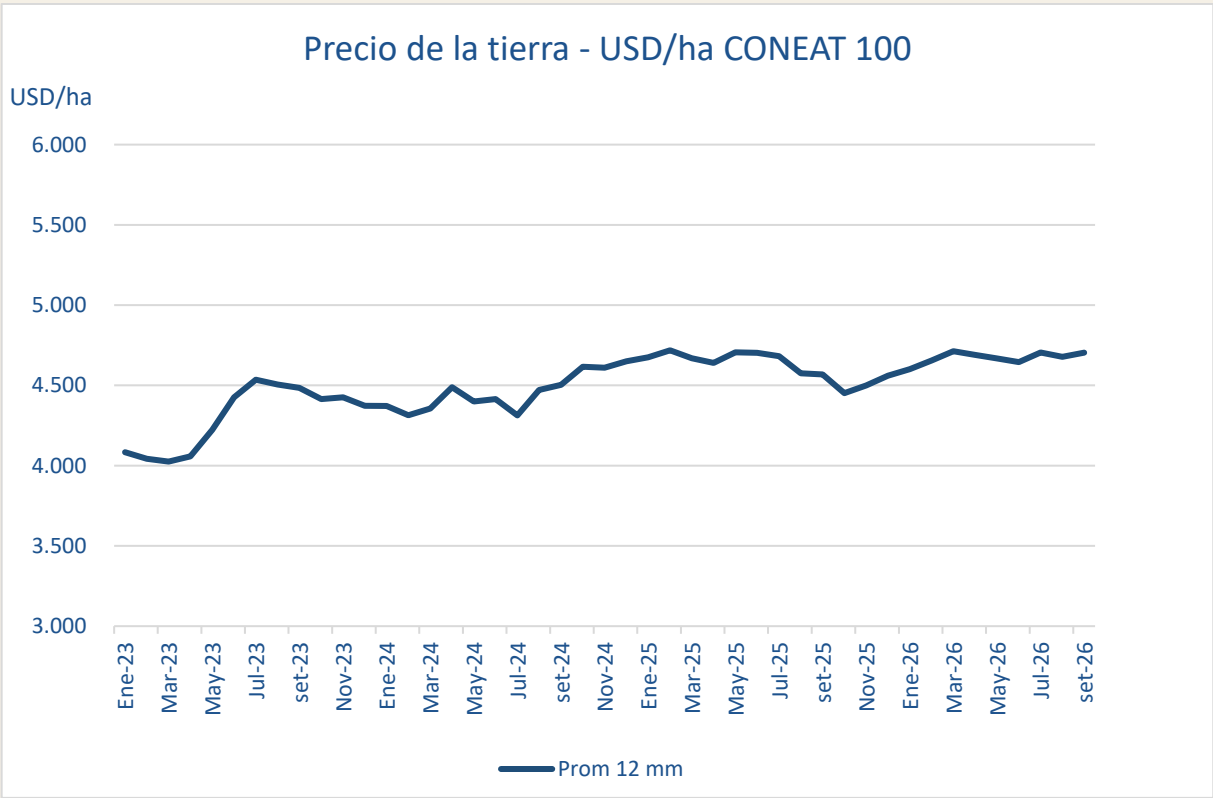
Variación semestral

En la comparación semestral aumentó el número de operaciones y el área comercializada, producto de la gran actividad del trimestre abril-junio. El precio de la hectárea física subió 10,7%, pero con un índice CONEAT 16,5% más alto. Como resultado, el precio de la hectárea CONEAT 100 disminuyó 5,0%.

	Abril 26 Setiembre 26	Octubre 25 Marzo 26	Variación (%)
Operaciones	65	37	75,7
Área total (has)	79.214	66.212	19,6
Área por operación (has)	1.219	1.790	-31,9
Precio promedio (USD/ha)	4.193	3.788	10,7
Índice CONEAT promedio	91,1	78,2	16,5
Hectárea CONEAT 100 (USD/ha)	4.603	4.845	-5,0

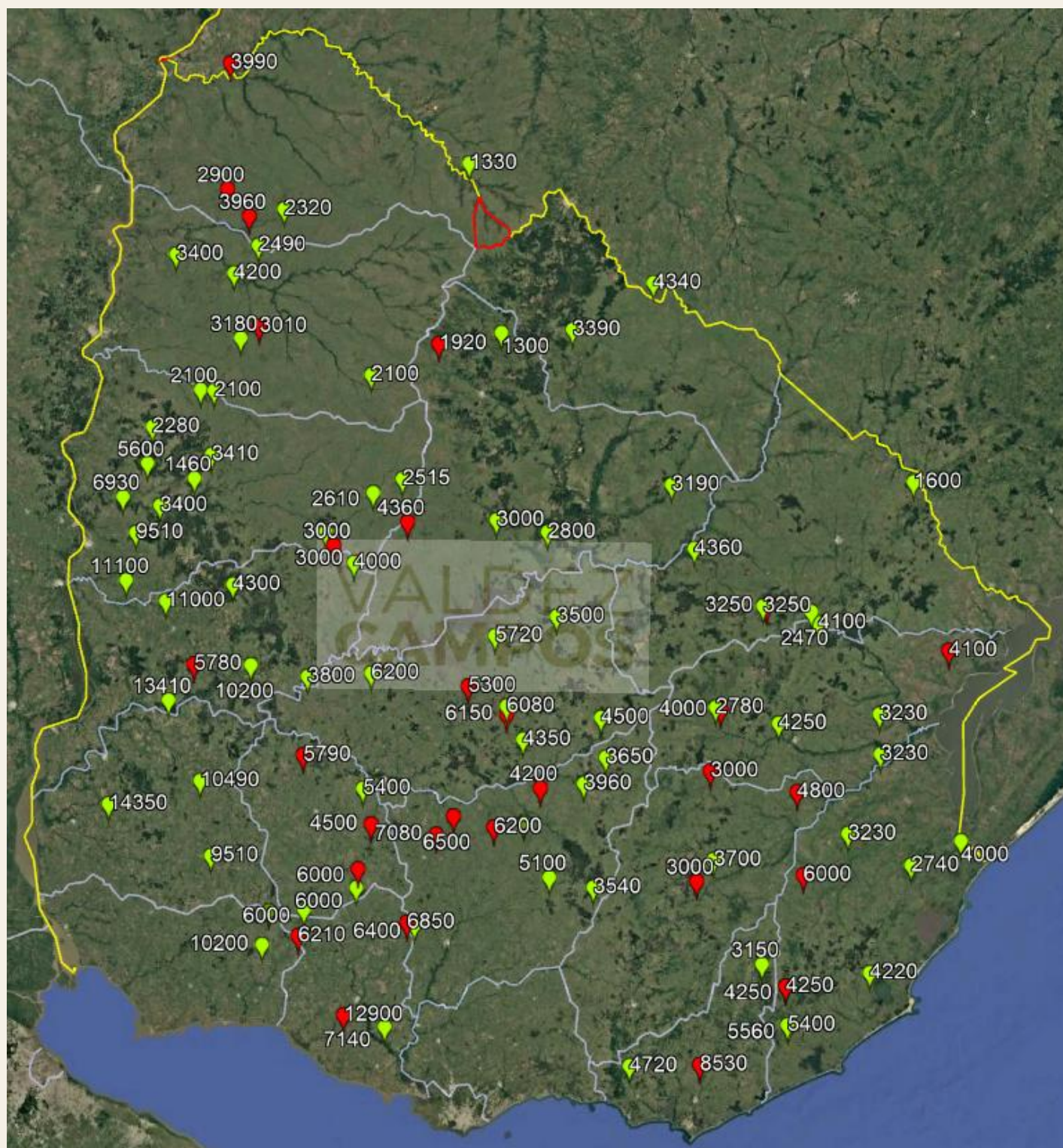
Evolución del precio de la tierra

El precio acumulado de 12 meses de la hectárea CONEAT 100 se ubicó en **4.704 USD/ha** a setiembre 2026. Registró un incremento de 0,52% respecto al mes anterior y de 2,98% frente al mismo mes del año anterior.



Ubicación y precio (USD/ha) de las operaciones

Último año móvil (octubre 25 - setiembre 26)



Último trimestre (julio - setiembre 26)

Resto del año móvil (octubre 25 - junio 26)

Resumen

- En el trimestre se registraron menos operaciones y por campos de menor superficie que en el período anterior, con un precio más alto sostenido principalmente por un mayor índice de productividad.
- El semestre combinó un primer trimestre de gran actividad en campos ganaderos con un segundo de mayor índice CONEAT y precios más moderados. El resultado neto fue un alza del precio físico y una baja del precio de la hectárea CONEAT 100.
- Pese a la baja semestral de la hectárea CONEAT 100, el acumulado anual mantiene un incremento (+2,98%).

Oportunidades disponibles

-  Campos agrícolas de 180, 400 y 800 ha en el litoral, con buenos índices de productividad.
-  Campos agrícola-ganaderos de 700 y 3.000 ha en el noreste, muy aptos para sistemas mixtos.
-  Campos arroceros con sistemas completos de 2000 y 3500 ha en el noreste y este.
-  Amplia oferta de campos ganaderos, desde 250 hasta 7.000 ha, en el norte y centro del país.

Para más información sobre estas oportunidades o sobre otros campos disponibles, contáctenos.

VALDEZCAMPOS

