



VALDEZCAMPOS



INFORME MERCADO DE TIERRAS 2025



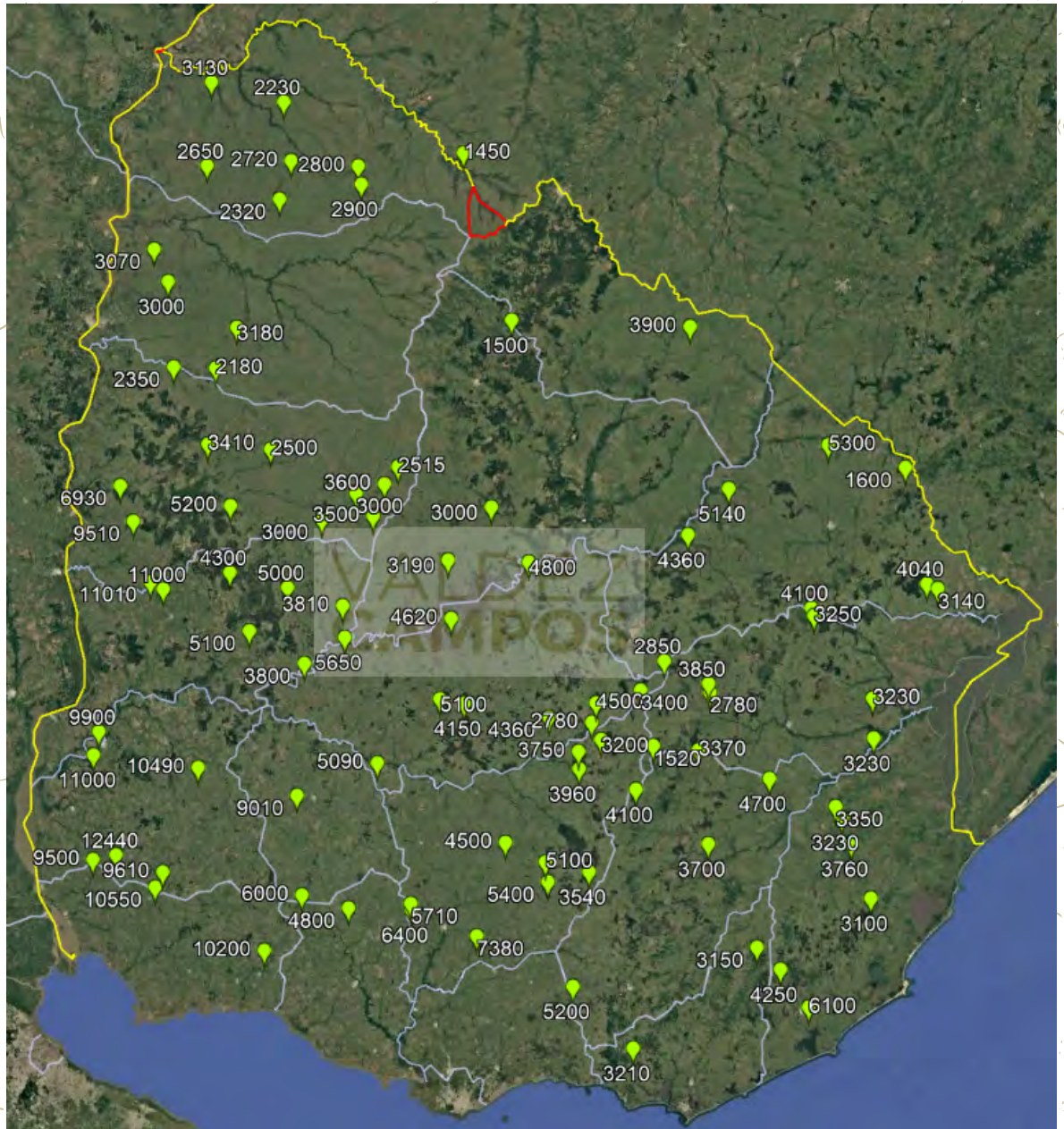
VALDEZ
CAMPOS

valdez.com.uy +598 99 364 640

Operaciones de compraventa 2025

Se registraron **91** operaciones por un área total de **141.859** hectáreas a un precio promedio de **4.009 USD** la hectárea y **4.597 USD** la hectárea ajustada por productividad (ha Coneat 100).

Ubicación y precio (USD/ha) de las operaciones de 2025



*Metodología: operaciones de compraventa mayores a 300 hectáreas ofrecidas al Instituto Nacional de Colonización 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.

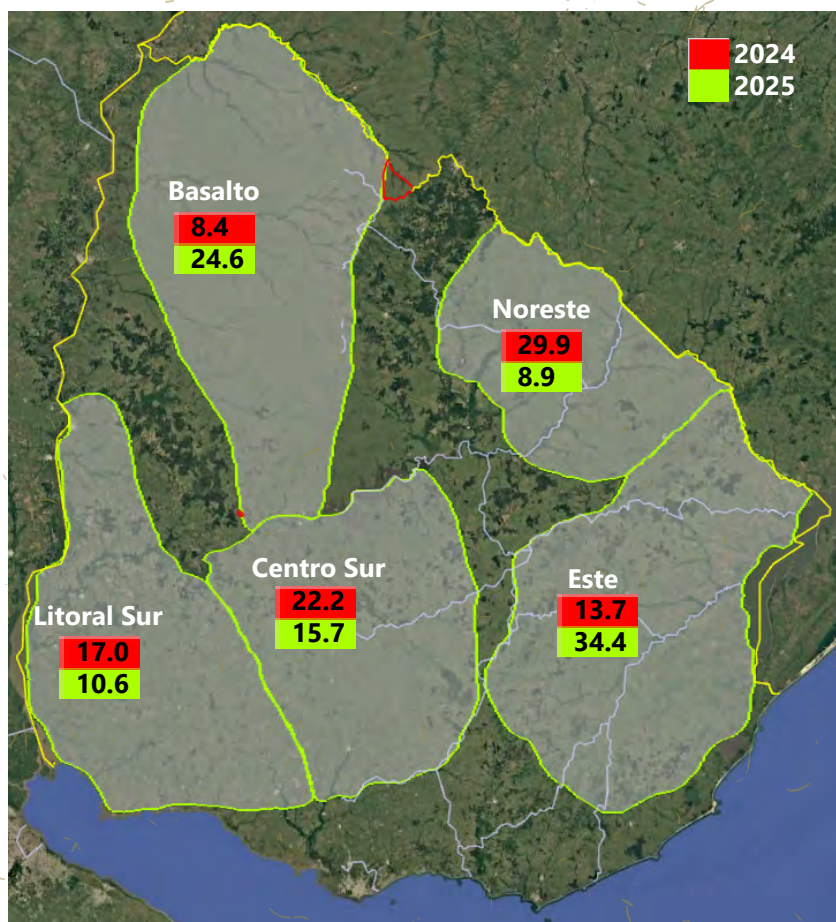
Operaciones de compraventa 2024 vs 2025

En 2025 disminuyó el número de operaciones y el área total comercializada con respecto al año anterior. El precio de la hectárea disminuyó **9.3%** pero también el índice Coneat de los campos vendidos (**-8.2%**), lo que moderó la disminución de la hectárea Coneat 100 (**-1.1%**).

	2024	2025	Variación (%)
Operaciones	96	91	-5,2
Área total (ha)	147.090	141.859	-3,6
Área por operación (ha)	1.532	1.559	1,7
Precio promedio (USD/ha)	4.420	4.009	-9,3
Índice CONEAT promedio	95,1	87,2	-8,2
Hectárea CONEAT 100 (USD/ha)	4.650	4.597	-1,1

Como se aprecia en el siguiente mapa, la mayor actividad ocurrió en campos de menor precio por hectárea física como los ganaderos de la región de basalto y los arroceros-ganaderos de la región este. Estas dos regiones en 2024 habían representado el 22.1% del área comercializada y en 2025 representaron el 59%.

Área comercializada por región sobre el total del país (%)



Variación por regiones 2024 vs 2025

El análisis se realizó sobre cinco regiones del país que comprenden más del 90% de las operaciones.

Basalto

Es la región que tuvo el mayor incremento de área comercializada. El aumento del precio de la hectárea (13.1%) se explica mayormente porque se vendieron campos de mayor índice de productividad (13.3%).

	2024	2025	Variación (%)
Área total (ha)	12.402	34.892	181,3
Precio promedio (USD/ha)	2.728	3.085	13,1
Índice CONEAT promedio	82,7	93,7	13,3
Hectárea CONEAT 100 (USD/ha)	3.298	3.292	-0,2

Litoral Sur

Se redujo sensiblemente el área comercializada y aumentó el precio por hectárea y el precio ajustado por productividad.

	2024	2025	Variación (%)
Área total (ha)	24.942	14.994	-39,9
Precio promedio (USD/ha)	6.829	7.478	9,5
Índice CONEAT promedio	126,1	128,3	1,7
Hectárea CONEAT 100 (USD/ha)	5.415	5.828	7,6

Centro Sur

Es la única región que tuvo disminuciones significativas en todas las variables analizadas, luego de un 2024 de muy alto precio promedio de la hectárea física y la hectárea Coneat 100.

	2024	2025	Variación (%)
Área total (ha)	32.709	22.257	-32,0
Precio promedio (USD/ha)	5.676	4.893	-13,8
Índice CONEAT promedio	109,8	104,4	-4,9
Hectárea CONEAT 100 (USD/ha)	5.170	4.686	-9,4

Noreste

Registró el mayor descenso en área comercializada (-71%). Las operaciones registradas en el 2025 fueron muy selectivas, validando precios muy superiores al año anterior (15%).

	2024	2025	Variación (%)
Área total (ha)	43.957	12.695	-71,1
Precio promedio (USD/ha)	3.487	4.075	16,9
Índice CONEAT promedio	86,9	88,3	1,6
Hectárea CONEAT 100 (USD/ha)	4.012	4.615	15,0

Este

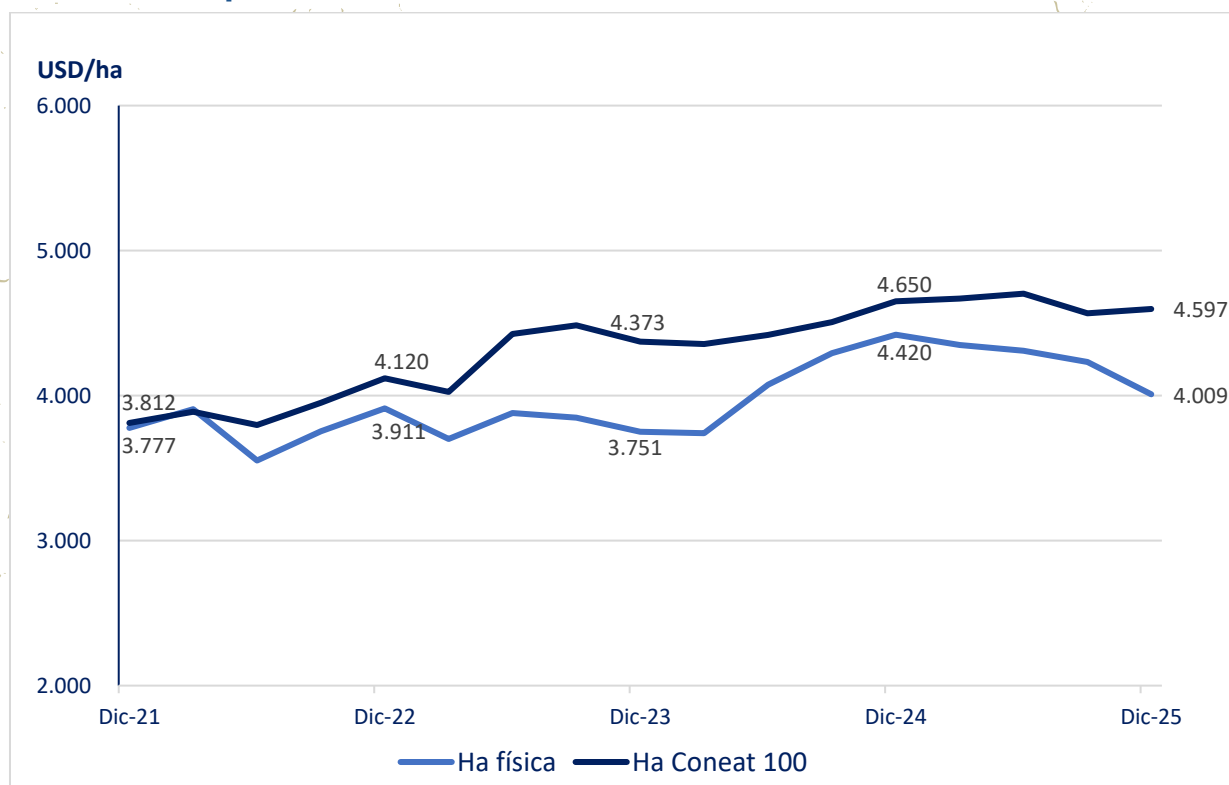
Tuvo un gran aumento del área comercializada pero cabe destacar que la diferencia la marcó una operación de 28.000 ha . El precio de la hectárea física y la hectárea ajustada por productividad disminuyeron en torno del 5% .

	2024	2025	Variación (%)
Área total (ha)	20.116	48.835	142,8
Precio promedio (USD/ha)	3.503	3.340	-4,7
Índice CONEAT promedio	66,7	67,1	0,5
Hectárea CONEAT 100 (USD/ha)	5.249	4.979	-5,2

Evolución del precio de la tierra 2021 - 2025

En los últimos cuatro años el precio de la hectárea física se ha incrementado un **2.0% anual** y la hectárea Coneat 100 se ha incrementado un **4.9% anual**.

Evolución del precio acumulado anual (2021 - 2025)



VALDEZCAMPOS



**VALDEZ
CAMPOS**

J. A. Valdez y Cia.

