



VALDEZCAMPOS



INFORME MERCADO DE TIERRAS

PRIMER SEMESTRE 2026 - N°60



VALDEZ
CAMPOS

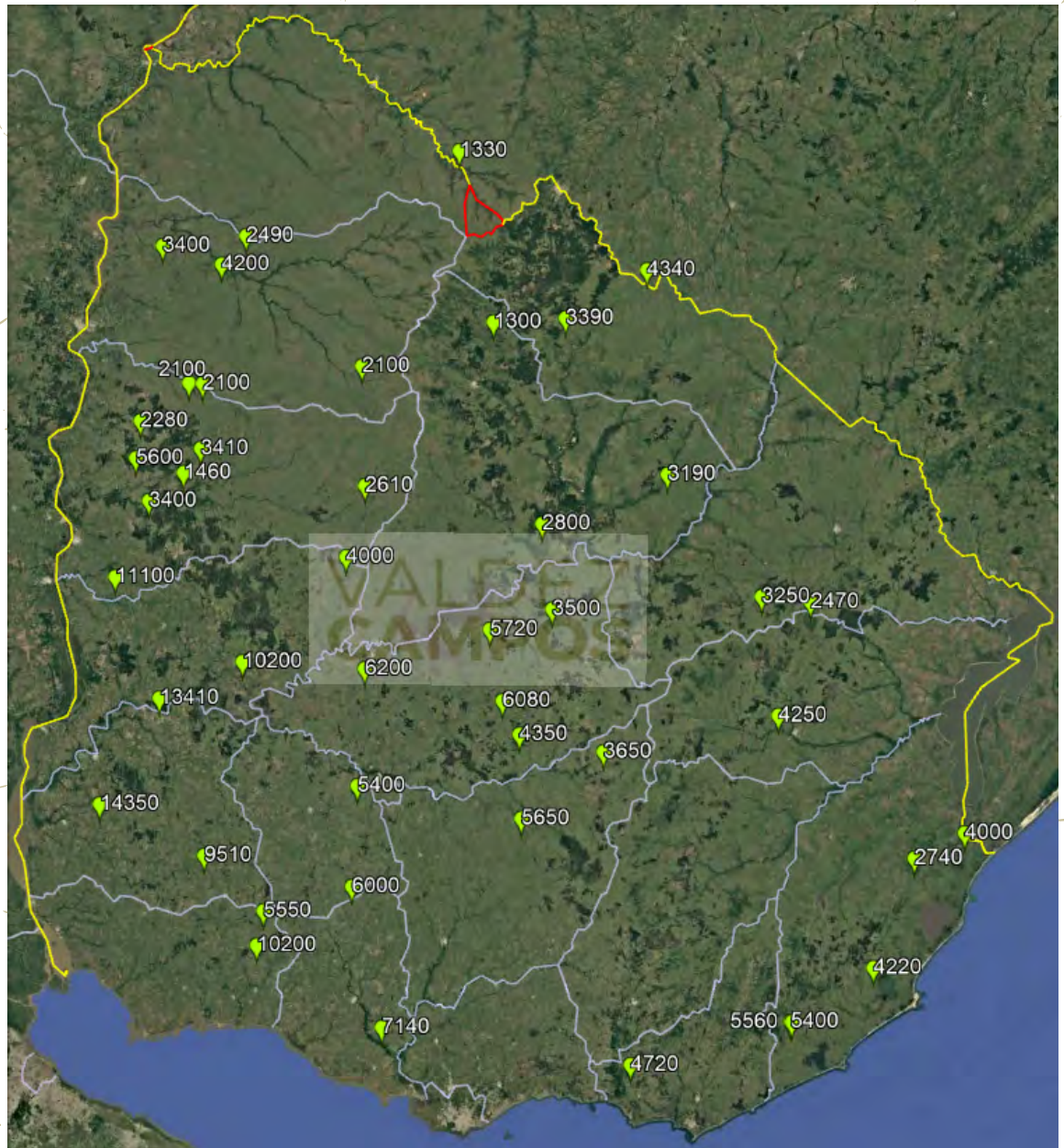
valdez.com.uy +598 99 364 640

Operaciones de compraventa enero - junio 2026

En el semestre se registraron **45 operaciones** por un total de **61.359 hectáreas**. El **80%** de las operaciones se concretó en el **último trimestre**.

El precio promedio fue de **4.025 USD** por hectárea física y **4.568 USD** por hectárea ajustada por productividad (hectárea Coneat 100).

Ubicación y precio (USD/ha) de las operaciones



*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.

Comparación semestral

Frente al semestre anterior, **bajaron el número de operaciones y el área vendida**. El precio de la **hectárea física** subió **1,5%** y el **índice Coneat** promedio aumentó **4,6%**. Como resultado, el precio de la **hectárea ajustada por productividad** disminuyó **3,0%**.

	Enero 26 Junio 26	Julio 25 Diciembre 25	Variación (%)
Operaciones	45	52	-13,5
Área total (has)	61.359	79.936	-23,2
Área por operación (has)	1.364	1.537	-11,3
Precio promedio (USD/ha)	4.025	3.967	1,5
Índice CONEAT promedio	88,1	84,3	4,6
Hectárea CONEAT 100 (USD/ha)	4.568	4.708	-3,0

Como en el semestre anterior, la mayor actividad se concentró en la región de **basalto**, que representó el **27,4%** del área comercializada.

La menor actividad se observó en la región noreste, con **7,4%**.

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



Precios por regiones

El **precio promedio por región** varió entre **10.765 USD/ha** en los campos **principalmente agrícolas** del litoral sur, y **2.677 USD/ha** en los campos **principalmente ganaderos** de la región de basalto.

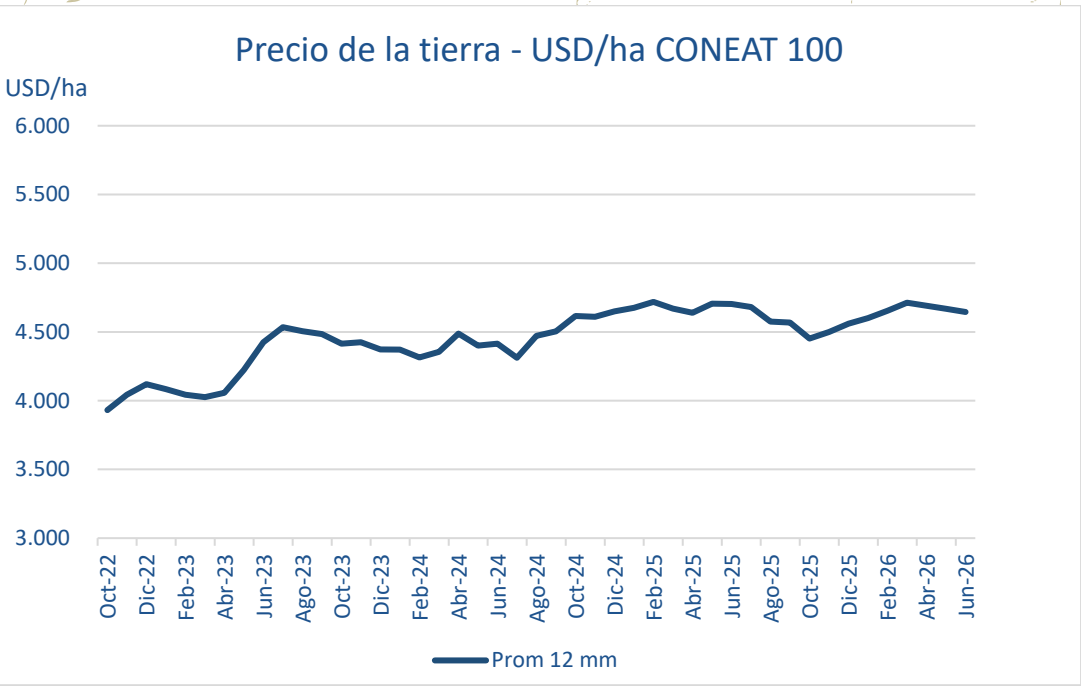
Si se considera el **precio ajustado por productividad** (hectárea Coneat 100), se mantiene el mismo orden entre regiones.

	Litoral Sur	Centro Sur	Noreste	Este	Basalto
Precio promedio (USD/ha)	10.765	5.198	3.967	3.022	2.677
Índice CONEAT promedio	155	101	85	65	86
Hectárea CONEAT 100 (USD/ha)	6.953	5.149	4.688	4.638	3.110

Evolución del precio de la tierra

El precio de la hectárea Coneat 100 (acumulado 12 meses) disminuyó **0,49%** respecto al mes anterior y **1,22%** frente al mismo mes del año anterior.

Evolución del precio acumulado anual



Resumen

- En los últimos tres meses hubo un **repunte de la actividad**, concentrándose allí el **80%** de las operaciones del semestre.
- A pesar de ese repunte, frente al semestre anterior **bajaron el número de operaciones y el área total vendida**.
- Se comercializaron campos a un **precio promedio 1,5% mayor** que en el semestre anterior, pero con un **índice Coneat 4,6% más alto**, es decir, con **más peso de campos de mejor calidad**. Esto se tradujo en una **baja de 3,0% en el precio de la hectárea Coneat 100**.
- En una mirada de plazo más largo, la **baja de 1,2% en el precio acumulado anual** de la hectárea Coneat 100 luce **moderada** y consistente con una **corrección acotada luego de dos años de precios muy firmes**.

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



**VALDEZ
CAMPOS**

J. A. Valdez y Cia.

