



VALDEZCAMPOS



INFORME MERCADO DE TIERRAS

JUNIO 2025 - N° 48



Operaciones de compraventa abril - junio 2025*

En el trimestre abril-junio de 2025, se registraron 21 operaciones de compraventa de tierras, totalizando 29.100 hectáreas. Los precios por hectárea oscilaron entre 1524 USD/ha por un campo de sierras del este y 11.000 USD/ha por un campo agrícola entre Dolores y Mercedes con índice de productividad 145.

La mayor actividad ocurrió en la zona centro y sureste, donde los departamentos de Rocha, Lavalleja y Florida concentraron el 48 % de las operaciones.

	Mínimo	Máximo
Precio (USD/ha)	1524	11000
Superficie (has)	360	5802
Índice CONEAT	55	145

Variación trimestral

En comparación al trimestre anterior se aprecia una disminución del área comercializada y el área por operación, y un significativo aumento del precio promedio de la hectárea física, explicado en parte por el aumento del índice de productividad promedio.

	Abril 25 Junio 25	Enero 25 Marzo 25	Variación (%)
Operaciones	21	20	5,0
Área total (has)	29.100	32.794	-11,3
Área por operación (has)	1.386	1.640	-15,5
Precio promedio (USD/ha)	4.626	3.577	29,4
Índice CONEAT promedio	100	83	19,3
Hectárea CONEAT 100 (USD/ha)	4.648	4.286	8,4

* 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.

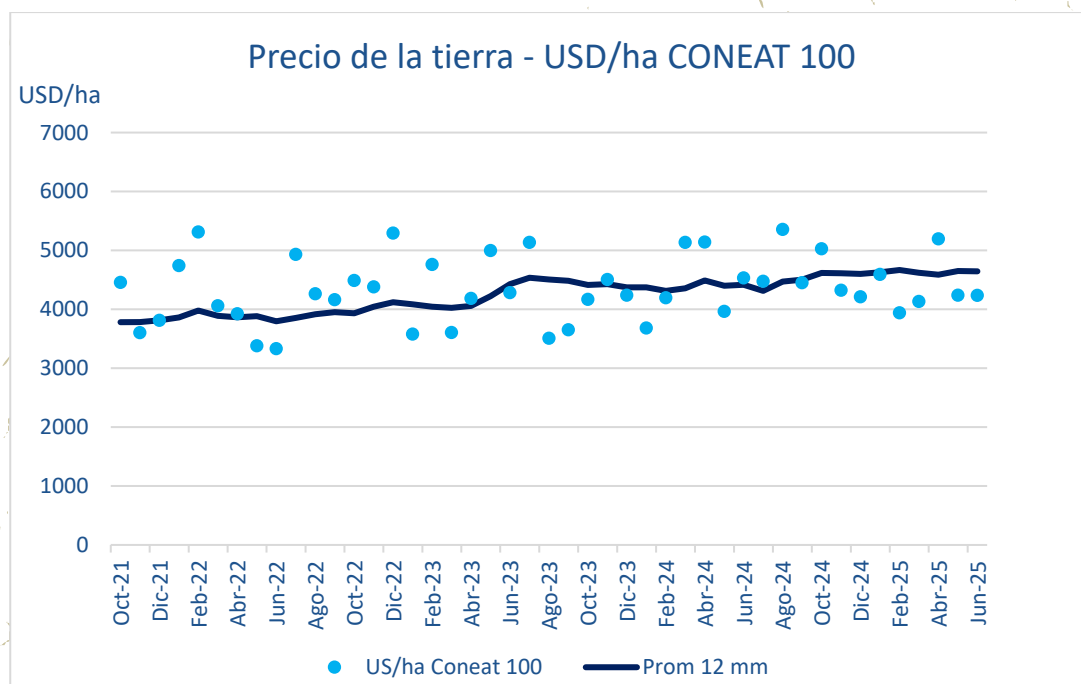
Variación semestral

Lo más relevante que se observa en la comparación semestral es la disminución del número de operaciones (-19,6%) y la disminución del precio de la tierra, tanto en la hectárea física (-8,2%) como en la hectárea ajustada por productividad (-7%).

	Enero 25 Junio 25	Julio 24 Diciembre 24	Variación (%)
Operaciones	41	51	-19,6
Área total (has)	61.894	64.345	-3,8
Área por operación (has)	1.510	1.262	19,7
Precio promedio (USD/ha)	4.070	4.434	-8,2
Índice CONEAT promedio	91	92	-1,3
Hectárea CONEAT 100 (USD/ha)	4.472	4.808	-7,0

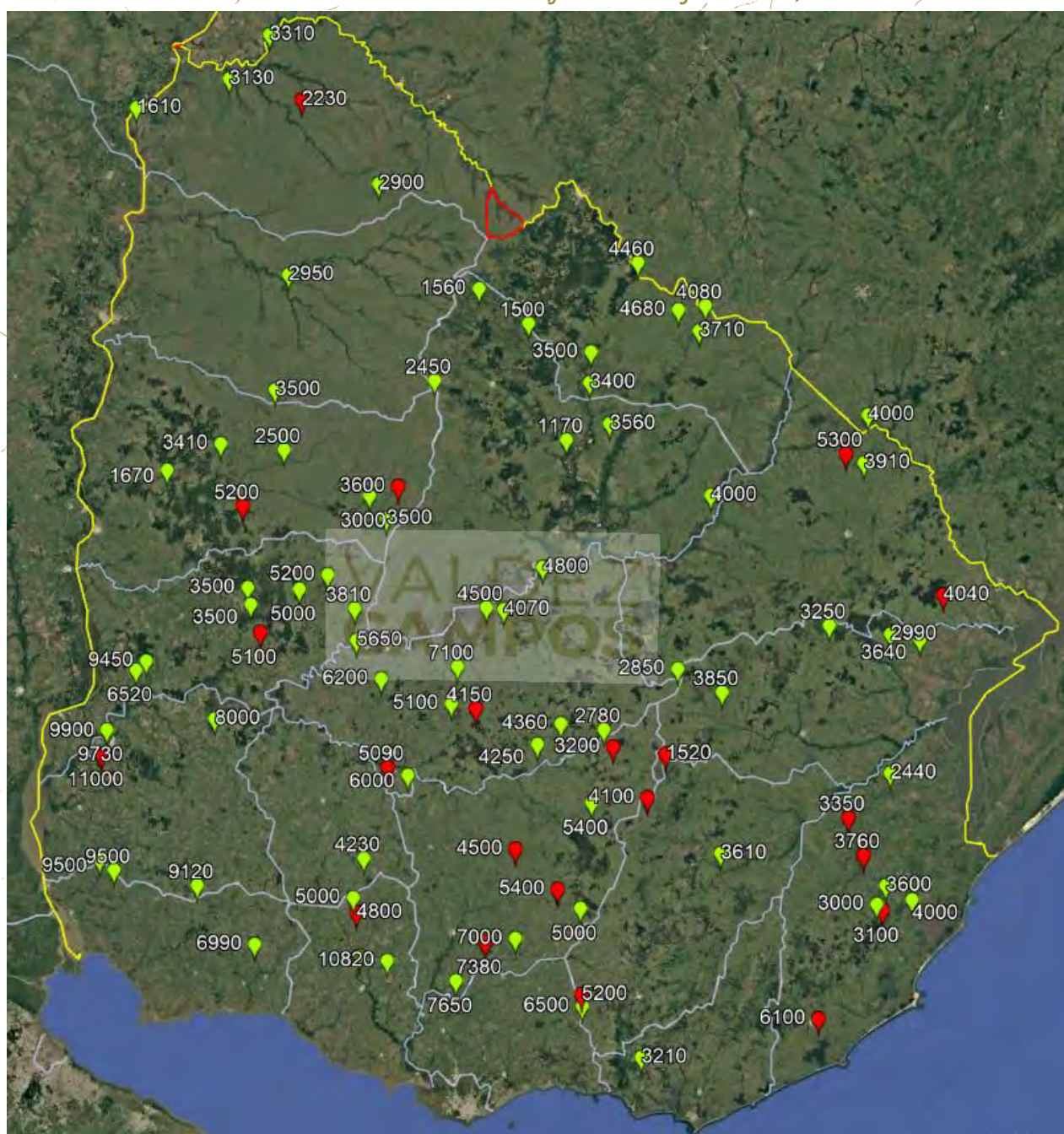
Evolución del precio de la tierra

El precio acumulado de 12 meses de la hectárea CONEAT 100 registró un incremento del 5.19% en comparación con el mismo mes del año anterior. Sin embargo, mantiene una tendencia a la desaceleración desde febrero de 2025.



Ubicación y precio (USD/ha) de las operaciones

Último año móvil (julio 24 - junio 25)



■ Último trimestre (abril - junio 25)
■ Resto del año móvil (julio 24 - marzo 25)

Resumen

- En el último trimestre se comercializó menos área, a mayor precio y por campos más productivos.
- El aumento de precio del último trimestre (8.4%) no es suficiente como para revertir la tendencia que se observa en períodos más largos (comparación semestral y acumulado anual).
- En el último semestre el precio de la tierra disminuyó un 7% en comparación con el semestre anterior.
- Se mantiene la desaceleración del incremento anual del precio de la hectárea coneat 100, pasando de 6.08% en marzo a 5.19% en junio.

VALDEZCAMPOS



J. A. Valdez y Cia.

