



VALDEZCAMPOS



INFORME MERCADO DE TIERRAS

MARZO 2025 - N° 47



Operaciones de compraventa febrero - marzo 2025*

Durante el bimestre de febrero-marzo de 2025, se registraron 11 operaciones de compraventa de tierras, totalizando 18,491 hectáreas. Los precios por hectárea oscilaron entre un mínimo de 2500 USD/ha por un campo ganadero de basalto y un máximo de 5100 USD/ha por un campo en la zona centro con índice de productividad 137.

Se destaca la alta concentración territorial de las operaciones. De las 11 operaciones, 7 correspondieron a campos ubicados en Durazno y la zona este de Río Negro y Paysandú.

	Mínimo	Máximo
Precio (USD/ha)	2500	5100
Superficie (has)	556	3326
Índice CONEAT	54	137

Variación trimestral

Si bien el número de operaciones disminuyó un 23.1% en el trimestre enero-marzo, siguiendo un patrón normal de los últimos 5 años, el área total comercializada aumentó un 9.5%. La disminución del 8.2% en el precio por hectárea, junto con la leve baja del 2.3% en el índice CONEAT, se tradujo en una disminución del 6.0% en el valor de la hectárea CONEAT 100.

	Enero 25 Marzo 25	Octubre 24 Diciembre 24	Variación (%)
Operaciones	20	26	-23,1
Área total (has)	32794	29954	9,5
Área por operación (has)	1640	1152	42,3
Precio promedio (USD/ha)	3577	3894	-8,2
Índice CONEAT promedio	83	85	-2,3
Hectárea CONEAT 100 (USD/ha)	4286	4561	-6,0

* 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.

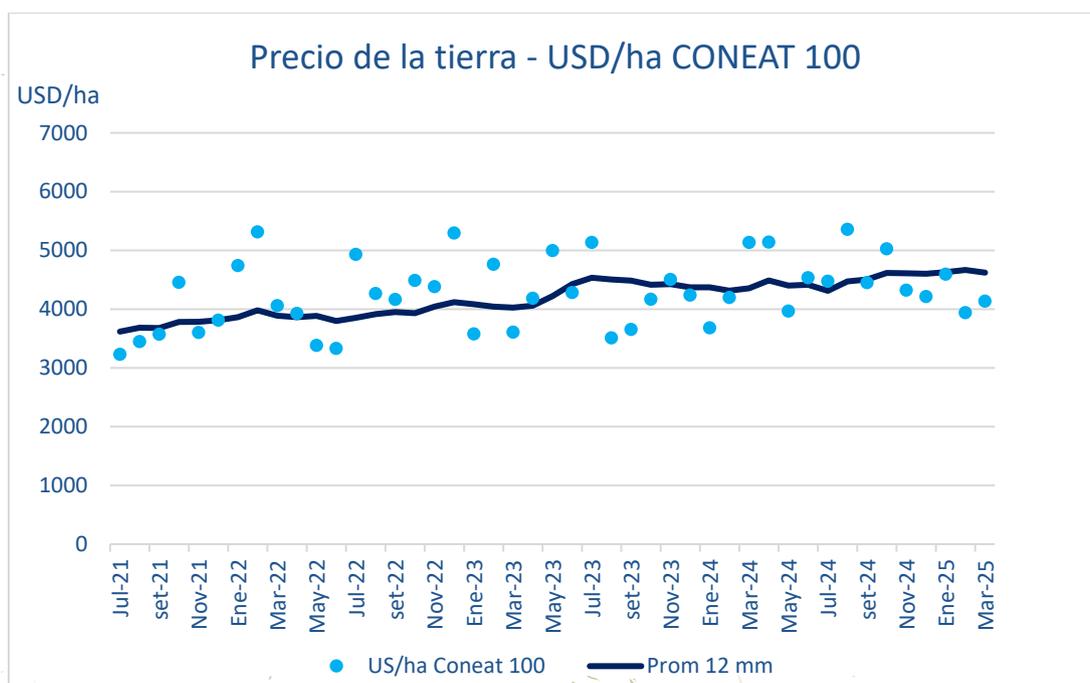
Variación semestral

La comparación con el semestre anterior muestra disminuciones significativas en la mayoría de los indicadores clave del mercado. La caída más pronunciada se observó en el área total comercializada, que se redujo un 27.6%. El precio promedio por hectárea se redujo un 21%, pero al ser sobre campos con menor índice de productividad (-15.2%), moderó la disminución en el valor de la hectárea CONEAT 100 (-6.9%).

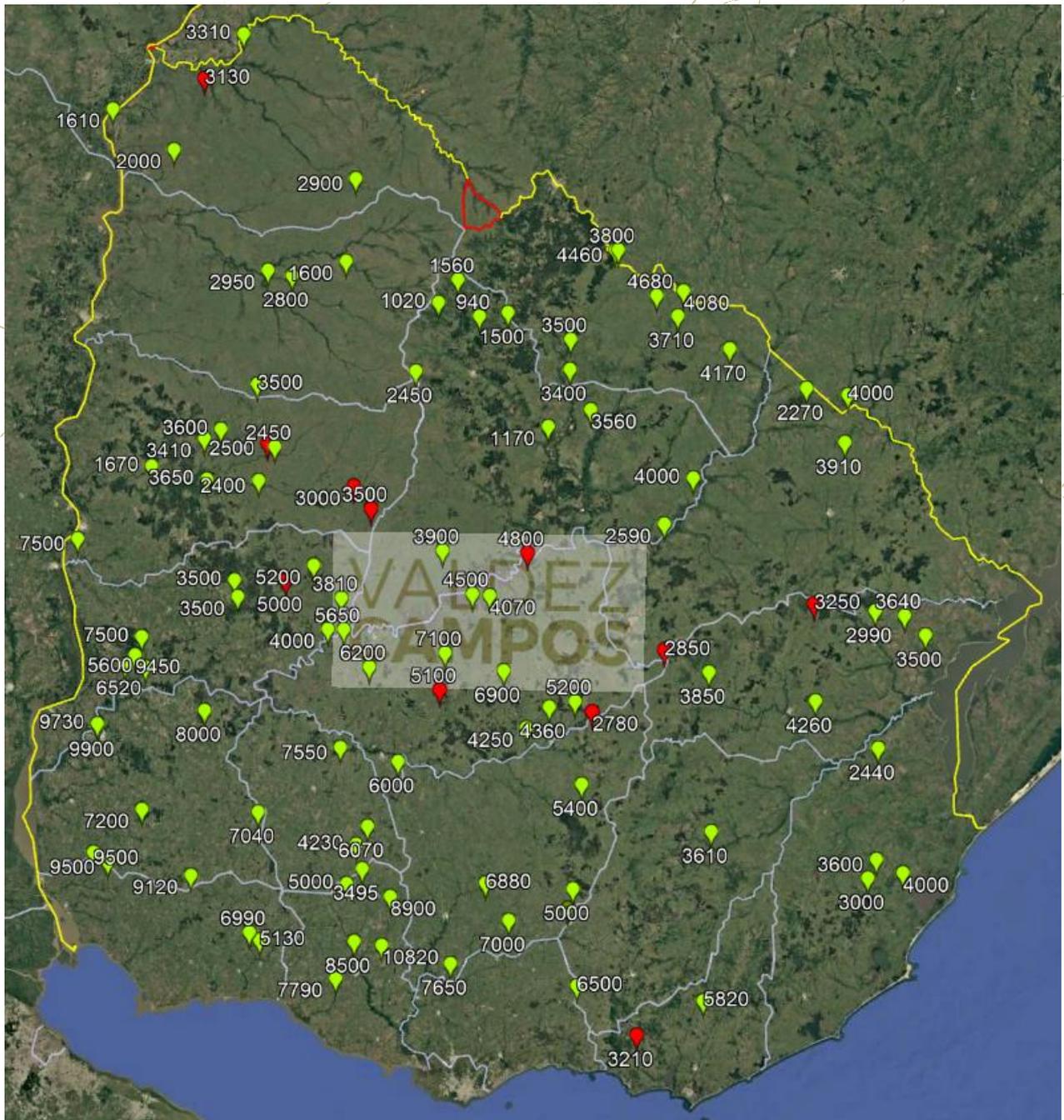
	Octubre 24 Marzo 25	Abril 24 Septiembre 24	Variación (%)
Operaciones	46	56	-17,9
Área total (has)	62748	86641	-27,6
Área por operación (has)	1364	1547	-11,8
Precio promedio (USD/ha)	3728	4721	-21,0
Índice CONEAT promedio	84	99	-15,2
Hectárea CONEAT 100 (USD/ha)	4419	4744	-6,9

Evolución del precio de la tierra

Tras alcanzar un pico máximo en el mes anterior, el acumulado de 12 meses de la hectárea CONEAT 100 experimentó una ligera disminución del 0.99%. El indicador se mantiene un 6.08% por encima del mismo mes del año anterior, aunque mostrando una desaceleración con respecto al incremento anual del 8.18% observado en febrero.



Ubicación y precio (USD/ha) de las operaciones Último año móvil (abril 24 - marzo 25)



■ Último bimestre (febrero - marzo 25)
■ Resto del año móvil (abril 24 - enero 25)

Resumen

- El número de operaciones del trimestre fue normal para la época, pero en los últimos dos meses se concentraron principalmente en tres departamentos.
- El último trimestre indica una disminución en el precio de la hectárea comparado con el trimestre anterior, tendencia que se extiende al comparar estos dos trimestres con el semestre anterior.
- El último semestre mostró disminuciones importantes en el número de operaciones, área total y precio por hectárea.
- Se observa una desaceleración en el incremento anual del precio de la hectárea CONEAT 100, pasando de 8.18% en febrero a 6.08% en marzo.

VALDEZCAMPOS



J. A. Valdez y Cia.

