



El Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca
a través de Estadísticas Agropecuarias (DIEA) comunica:

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA” Compraventas Primer Semestre 2025

3 de noviembre de 2025

Este comunicado presenta los resultados del procesamiento de las operaciones de **compraventa** de tierras para **uso agropecuario de diez (10) o más hectáreas**¹, realizadas en el período comprendido entre el **1° de enero y el 30 de junio de 2025**.

Durante el primer semestre de 2025 se realizaron **676 operaciones** de compraventa, 9% menos que las acordadas en el mismo período del año anterior. Por su parte, la superficie total operada superó las **111 mil hectáreas**, lo que representó una disminución del 39% del área comercializada respecto al primer semestre de 2024 (cuadro 1).

[Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por trimestre. Para el período 1° de enero al 30 junio de 2025.](#)

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
Total	676	111.205	165	452.552	4.070
Enero - Marzo	309	38.463	124	164.538	4.278
Abril - Junio	367	72.741	198	288.014	3.959

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

El monto total operado en el semestre fue de **452,6 millones de dólares**², determinando un precio promedio de **USD 4.070/ha** lo que representa un aumento en el precio promedio de 4,1% entre semestres. Analizando las transacciones de más de 1.000 hectáreas por su potencial destino, la distribución de rubros respondería en un 36% a campos agrícola - ganadero, 25% ganadero, 25% unidades ganaderas forestales y la restante proporción a otros destinos.

La comparativa muestra un aumento en el segundo trimestre del 19% en el número de operaciones y del 89% en la superficie vendida.

¹ La información de base la proporciona la Dirección General de Registros (DGR) del Ministerio de Educación y Cultura, en el marco de un acuerdo interinstitucional con DIEA.

² Todos los precios están expresados en dólares corrientes.

➤ **POR DEPARTAMENTO**

El 35% de la superficie vendida (39 mil ha) se concentró en los departamentos de **Durazno, Paysandú y Treinta y Tres**, con precios promedios de USD 4.303, 2.856 y 3.496 /ha respectivamente; sumando los tres casi 140 millones de dólares, equivalente al 31% del monto total transado en el periodo (cuadro 2).

Los departamentos de **Colonia, Soriano y San José**, con suelos de mayor potencial productivo registraron los precios medios por hectáreas más altos, alcanzando valores de USD 10.337, 8.696 y 7.335/ha respectivamente.

En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió al departamento de **Artigas** con USD 1.910/ha, seguido de Tacuarembó con USD 2.360/ha.

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por departamento. Para el período 1° de enero al 30 junio de 2025.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
Total	676	111.205	165	452.552	4.070
Artigas	24	5.346	223	10.211	1.910
Canelones	63	2.029	32	14.383	7.088
Cerro Largo	38	8.211	216	21.356	2.601
Colonia	52	2.629	51	27.179	10.337
Durazno	42	14.095	336	60.646	4.303
Flores	10	1.572	157	5.887	3.746
Florida	40	3.862	97	18.152	4.700
Lavalleja	60	4.995	83	20.465	4.097
Maldonado	40	2.170	54	11.622	5.355
Paysandú	33	14.085	427	40.227	2.856
Río Negro	18	9.005	500	41.842	4.647
Rivera	23	2.499	109	6.282	2.514
Rocha	63	10.539	167	42.675	4.049
Salto	26	2.461	95	8.436	3.427
San José	53	6.911	130	50.689	7.335
Soriano	23	1.695	74	14.739	8.696
Tacuarembó	34	7.932	233	18.718	2.360
Treinta y Tres	34	11.168	328	39.042	3.496

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

➤ POR ESCALA DE SUPERFICIE

Si bien el 71% de las operaciones se realizaron por superficies entre 10 y 100 hectáreas, las mismas acumularon sólo el 16% del área vendida. En el otro extremo, las 7 operaciones mayores a 2.000 hectáreas, representaron el 23% del área y el 19% del monto operado (cuadro 3).

Cuadro 3. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por escala de superficie de la operación. Para el período 1° de enero al 30 junio de 2025.

Escala de superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	N°	%	Total (ha)	%	Total (miles de USD)	%	Promedio (USD/ha)
Total	676	100	111.205	100	452.552	100	4.070
10 a 100	480	71	17.650	16	91.431	20	5.180
101 a 200	77	11	11.042	10	49.945	11	4.523
201 a 500	77	11	23.640	21	89.221	20	3.774
501 a 1000	24	4	15.611	14	62.846	14	4.026
1001 a 2000	11	2	17.595	16	72.703	16	4.132
Más de 2000	7	1	25.668	23	86.406	19	3.366

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

Teniendo en cuenta la escala de superficie, los campos que se comercializaron con un área entre 10 a 100 hectáreas fueron los que obtuvieron un precio mayor, alcanzando los USD 5.180/ha. Por otra parte, el valor más bajo se registró en transacciones de campos con superficies mayor a 2.000 hectáreas (USD 3.366/ha), ubicándose un 17% por debajo de la media general.

➤ **POR PRECIO DE VENTA**

Cuando la apertura de la información se analiza por precio de venta, se desprende que un 28% del área fue comercializada entre USD 3.001 a 4.000/ha, por un monto que superó los 112 millones de dólares (cuadro 4).

Cuadro 4. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por escala de precio de la tierra. Para el período 1° de enero al 30 junio de 2025.

Escala de precio de la tierra (USD/Ha)	Operaciones		Superficie vendida			Valor	
	N°	%	Total (ha)	%	Promedio (Ha por operación)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
Total	676	100	111.205	100	165	452.552	4.070
Menos de 1000	40	6	4.185	4	105	2.808	671
1.001 a 1.500	32	5	7.441	7	233	10.195	1.370
1.501 a 2.000	38	6	8.880	8	234	16.156	1.819
2.001 a 2.500	33	5	5.553	5	168	11.937	2.150
2.501 a 3.000	63	9	12.087	11	192	33.119	2.740
3.001 a 4.000	131	19	31.092	28	237	112.157	3.607
4.001 a 5.000	76	11	17.568	16	231	79.112	4.503
5.001 a 6.000	68	10	9.537	9	140	51.978	5.450
6.001 a 8.000	77	11	6.165	6	80	41.603	6.748
8.001 a 10.000	53	8	4.957	4	94	43.723	8.820
Más de 10.000	65	10	3.737	3	57	49.763	13.315

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

➤ **POR ÍNDICE DE PRODUCTIVIDAD**

El 30% del área, unas 33 mil hectáreas, se comercializaron en la escala de CONEAT entre 60 a 80, alcanzando un precio promedio de **USD 3.391/ha** (cuadro 5).

En comparación con el primer semestre del año 2024 la escala antes descripta se mantuvo estable en términos absolutos, aumentando significativamente si lo relacionamos al total operado. En el primer semestre del pasado año la escala de menos de 60 de índice CONEAT promedio concentró el 32% del total de venta de inmuebles rurales.

Cuadro 5. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Número de operaciones, superficie vendida, índice CONEAT promedio, monto total y precio promedio, según escala CONEAT. Para el período 1° de enero al 30 junio de 2025.

Escala CONEAT	N° Operaciones	Superficie vendida Total (ha)	Índice CONEAT Promedio	Total (miles de USD)	Precio promedio (USD/ha)	
					Física	Equivalente CONEAT=100
Total	676	111.205	90	452.552	4.070	4.541
Menos de 60	96	13.488	45	32.310	2.396	5.374
60 a 80	131	33.209	70	112.623	3.391	4.858
80 a 100	154	32.111	91	120.009	3.737	4.104
100 a 120	124	15.789	108	69.185	4.382	4.055
120 a 140	58	8.497	130	53.257	6.268	4.828
140 a 160	43	4.907	149	38.018	7.748	5.195
Más de 160	70	3.205	181	27.150	8.470	4.671

Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR y MGAP-RENARE-CONEAT.

➤ ANÁLISIS RETROSPECTIVO

Se presenta el resumen de información retrospectiva desde el año 2000 hasta el 30 de junio de 2025, período en el que se concretaron un total de **46.546** operaciones de compraventa, por más de **9.9 millones de hectáreas** (cuadro 6).

Cuadro 6. Compraventa de tierras para uso agropecuario. Número de operaciones, superficie vendida y valor, por año. Para el período 1° de enero de 2000 al 30 de junio de 2025.

Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones USD)	Promedio (USD/ha)
TOTAL	46.546	9.949	214	19.371	1.947
2000	1.517	308	203	138	448
2001	1.966	530	270	219	413
2002	1.598	365	229	141	386
2003	2.156	741	344	311	420
2004	2.746	758	276	503	664
2005	2.872	846	295	613	725
2006	3.245	859	265	972	1.132
2007	3.277	676	206	968	1.432
2008	2.959	684	231	1.260	1.844
2009	1.847	323	175	753	2.329
2010	2.093	336	161	885	2.633
2011	2.288	354	155	1.130	3.196
2012	2.060	336	163	1.166	3.473
2013	1.868	371	199	1.305	3.519
2014	1.257	178	142	702	3.934
2015	1.245	176	142	632	3.584
2016	909	136	150	460	3.380
2017	1.139	187	164	694	3.712
2018	938	159	170	519	3.257
2019	959	225	234	751	3.342
2020	962	153	159	505	3.295
2021	1.239	232	187	811	3.499
2022	1.585	291	184	1.089	3.741
2023	1.437	238	166	901	3.783
2024	1.708	375	220	1.489	3.967
2025 ⁽¹⁾	676	111	165	453	4.070

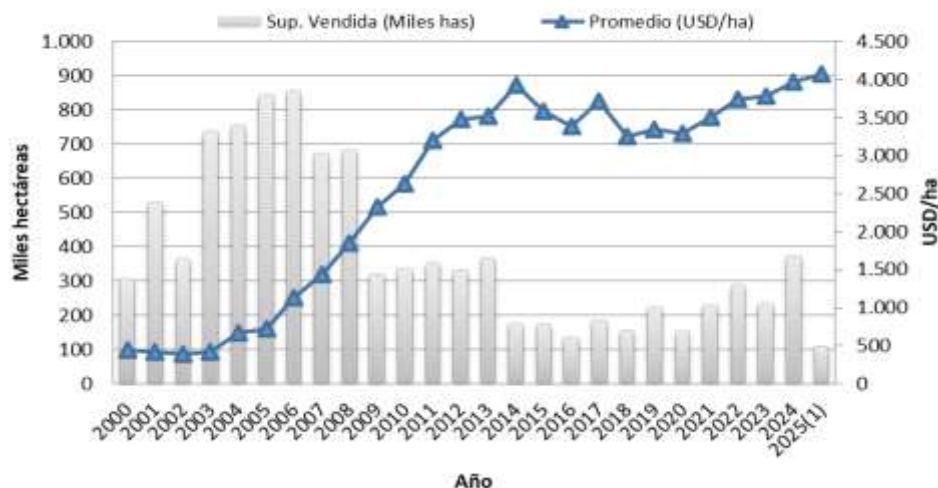
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

⁽¹⁾ enero 1 a junio 30 de 2025.

El precio medio del período es de USD 1.947/ha, con precios que oscilaron entre USD 386/ha para el año 2002 y el último valor alcanzado de USD 4.070/Ha para el primer semestre del corriente año.

El precio medio anual aumentó de manera ininterrumpida entre los años 2003 y 2014 alcanzando los USD 3.934/ha. Luego registró fluctuaciones entre los años 2015 hasta 2020, para posteriormente arrojar un crecimiento anual desde los USD 3.295/ha a los USD 4.070/ha actuales, siendo el valor más alto de la serie histórica (gráfico 1).

[Gráfico 1. Superficie vendida y precio por hectárea según año. Período 2000 al 1er semestre 2025.](#)

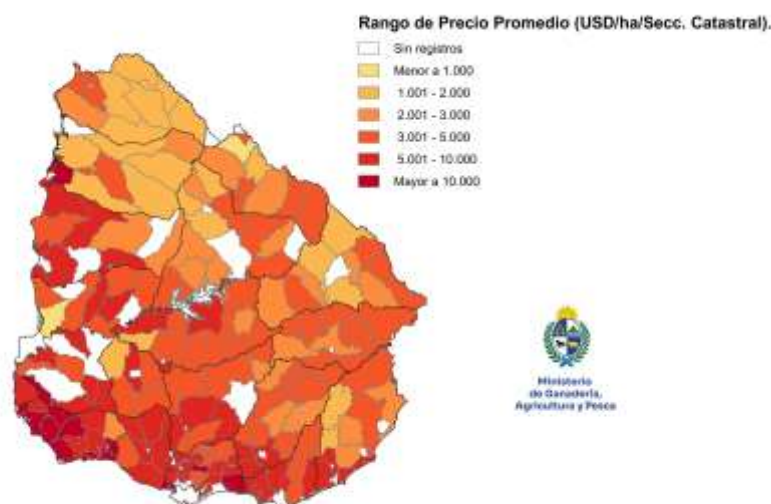


Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

⁽¹⁾ enero 1 a junio 30 de 2025.

Con el fin de contribuir a una mejor visualización de la distribución de las diferentes transacciones que se realizaron en el semestre, se mapeó el indicador “USD/ha por Sección Catastral” (mapa 1).

[Mapa 1. Precio promedio de venta de tierra USD/ha, por sección catastral. Primer Semestre 2025.](#)



Fuente: Elaborado por DIEA en base a información de la DGR.