



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

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

Compraventas Año 2025

23 de marzo de 2026

Este comunicado presenta los resultados del procesamiento de las operaciones de **Compraventa de tierras**¹ para uso agropecuario concretadas durante el **año 2025**.

Se realizaron **1.718 operaciones de compraventa** vendiéndose **259 mil hectáreas**, encontrando una disminución del 31% de la superficie comercializada respecto al año anterior (cuadro1).

Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario: número de operaciones, superficie vendida y valor, por trimestre. Año 2025.

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
Total	1.718	258.942	151	1.081.913	4.178
Primer Semestre	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
Segundo Semestre	1.042	147.737	142	629.361	4.260
Julio-Setiembre	464	74.133	160	330.289	4.455
Octubre-Diciembre	578	73.604	127	299.072	4.063

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

El monto total de las operaciones concretadas en 2025 superó los **1.081 millones de dólares**² resultando en un valor promedio de **USD 4.178 /ha**, aumentando en cinco puntos porcentuales el valor alcanzado en el año 2024 (USD 3.967 /ha).

El segundo semestre registró un 33 % más de área comercializada si lo comparamos con el primero (de 111 mil a más de 147 mil hectáreas) y con un precio promedio 2 % superior a la media.

➤ POR DEPARTAMENTO

Los departamentos con mayor superficie operada fueron **Paysandú, Durazno y Treinta y Tres**, acumulando algo más de 81 mil hectáreas (31% del área comercializada en el periodo) por 281 millones de dólares (26% del monto total).

¹ La información de base es proporcionada por la Dirección General de Registros (DGR) del Ministerio de Educación y Cultura, según el acuerdo interinstitucional establecido con la DIEA y que comprende el registro de todas las operaciones efectivamente realizadas para superficies iguales o mayores a 10 hectáreas.

² Todos los precios están expresados en dólares corrientes.

Los departamentos de **Colonia, Soriano y San José** con promedios por hectárea de USD 9.707, USD 7.964 y USD 6.842 /ha respectivamente fueron los que obtuvieron precios promedios más altos.

En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió al departamento de **Artigas** con USD 2.300 /ha (cuadro 2).

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario: número de operaciones, superficie vendida y valor, por departamento. Año 2025.

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
Total	1.718	258.942	151	1.081.913	4.178
Artigas	53	12.673	239	29.148	2.300
Canelones	175	5.830	33	37.848	6.492
Cerro Largo	111	20.572	185	65.716	3.194
Colonia	134	7.891	59	76.597	9.707
Durazno	98	25.464	260	102.668	4.032
Flores	32	3.747	117	17.488	4.667
Florida	116	15.882	137	83.621	5.265
Lavalleja	160	15.983	100	59.716	3.736
Maldonado	108	5.895	55	33.286	5.647
Paysandú	75	31.999	427	97.507	3.047
Río Negro	44	18.180	413	93.400	5.138
Rivera	67	7.676	115	23.598	3.074
Rocha	145	19.295	133	74.082	3.839
Salto	53	7.166	135	20.679	2.886
San José	122	11.126	91	76.132	6.842
Soriano	66	7.565	115	60.248	7.964
Tacuarembó	77	18.006	234	48.982	2.720
Treinta y Tres	82	23.994	293	81.196	3.384

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

➤ POR ESCALA DE SUPERFICIE

La comercialización de tierras según su escala de tamaño, muestra como es habitual, que aquellos inmuebles rurales entre 10 y 100 hectáreas concentran el mayor número de operaciones 1.229 (72% del total) y el 17% de la superficie total transada.

En el otro extremo, el 1% de las operaciones -las mayores a 2.000 hectáreas- explicaron el 23% de la superficie vendida y el 21% del monto total operado el pasado año (cuadro 3).

Cuadro 3. Compraventa de tierras para uso agropecuario: número de operaciones, superficie vendida y valor, por escala de superficie de la operación. Año 2025.

Escala de superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	N°	%	Total (ha)	%	Total (miles de USD)	%	Promedio (USD/ha)
Total	1.718	100	258.942	100	1.081.913	100	4.178
10 a 100	1.229	72	44.105	17	225.070	21	5.103
101 a 200	198	12	27.870	11	123.717	11	4.439
201 a 500	193	11	59.829	23	234.034	22	3.912
501 a 1000	64	4	43.310	17	167.056	15	3.857
1001 a 2000	17	1	25.015	10	107.053	10	4.280
Más de 2000	17	1	58.813	23	224.984	21	3.825

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

➤ POR PRECIO DE VENTA

Analizando las transacciones por el precio de venta, podemos destacar para el año 2025 que los valores entre US\$ 3.001 y 4.000 por hectárea explican 17% de las operaciones y el 28% de la superficie (cuadro 4).

Cuadro 4. Compraventa de tierras para uso agropecuario: número de operaciones, superficie vendida y valor, según precio de la tierra. Año 2025.

Precio de la tierra (USD/ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	N°	%	Total (ha)	%	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
Total	1.718	100	258.942	100	151	1.081.913	4.178
Menos de 1.000	130	8	14.007	5	108	9.731	695
1.001 a 1.500	88	5	14.844	6	169	19.653	1.324
1.501 a 2.000	91	5	15.308	6	168	27.274	1.782
2.001 a 2.500	91	5	11.489	4	126	25.387	2.210
2.501 a 3.000	157	9	31.732	12	202	88.599	2.792
3.001 a 4.000	294	17	72.626	28	247	257.306	3.543
4.001 a 5.000	172	10	32.426	13	189	144.321	4.451
5.001 a 6.000	151	9	23.753	9	157	132.347	5.572
6.001 a 8.000	252	15	22.431	9	89	156.330	6.969
8.001 a 10.000	128	7	9.558	4	75	84.915	8.884
Más de 10.000	164	10	10.767	4	66	136.050	12.636

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

➤ POR ÍNDICE DE PRODUCTIVIDAD

El 25% del área vendida en el 2025, algo más de 63 mil hectáreas, se comercializaron en la escala de CONEAT de 60 y 80, alcanzando un precio promedio de USD 3.382 /ha. Si ampliamos el rango de CONEAT podemos afirmar que el 65 % de la superficie se vendió con un promedio menor o igual a 100 en la escala.

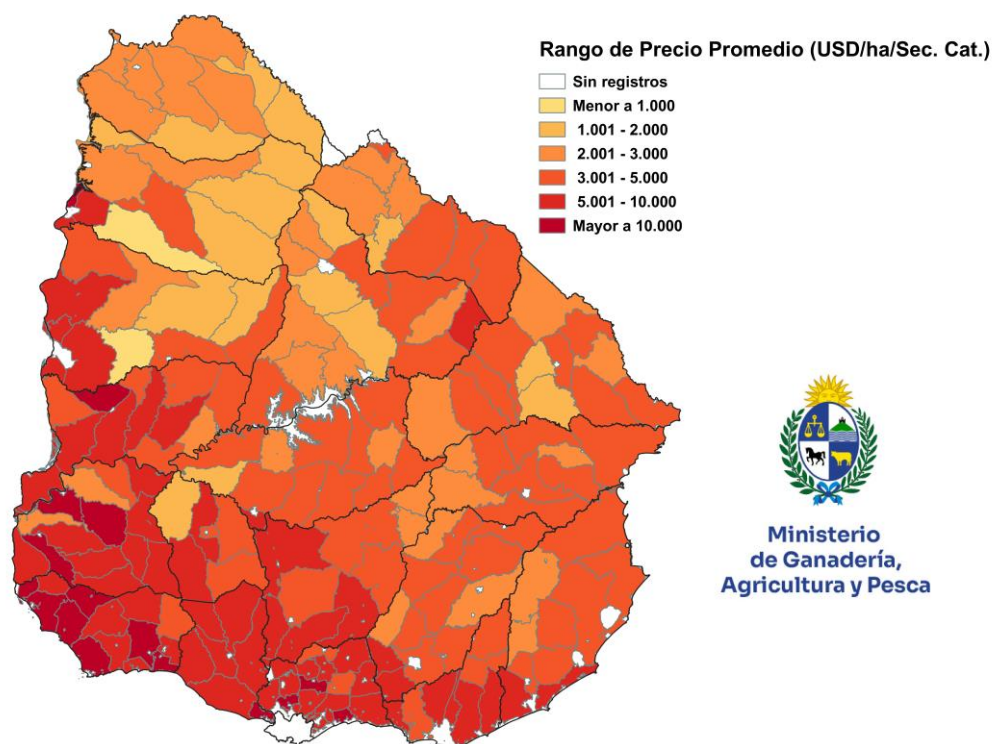
Cuadro 5. Compraventa de tierras para uso agropecuario: número de operaciones, superficie vendida, índice CONEAT promedio, monto total y precio promedio, según escala CONEAT. Año 2025.

Escala CONEAT	N° Operaciones	Superficie vendida Total (ha)	Índice CONEAT Promedio	Total (miles de USD)	Precio promedio (USD/ha)	
					Física	Equivalente CONEAT=100
Total	1.718	258.942	92	1.081.913	4.178	4.522
Menos de 60	273	40.430	47	114.007	2.820	6.033
60 a 80	299	63.528	69	214.869	3.382	4.886
80 a 100	354	63.070	90	228.805	3.628	4.051
100 a 120	300	39.250	107	163.231	4.159	3.885
120 a 140	169	29.076	131	171.101	5.885	4.476
140 a 160	106	10.893	149	77.429	7.108	4.764
Más de 160	217	12.695	184	112.470	8.860	4.808

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

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

Mapa 1. Precio promedio de venta de tierra USD/ha por Sección Catastral. Año 2025.



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

➤ ANÁLISIS RETROSPECTIVO (PERÍODO 2000 – 2025)

Con la información del año 2025 se completa un lapso de 26 años ininterrumpidos en la Serie “**Precio de la Tierra**” de DIEA. Durante dicho periodo se registraron **47.588 operaciones** por un total que superó las **10 millones de hectáreas** (cuadro 6).

Cuadro 6. Compraventa de tierras para uso agropecuario: número de operaciones, superficie vendida y valor, por año. Período 2000 a 2025.

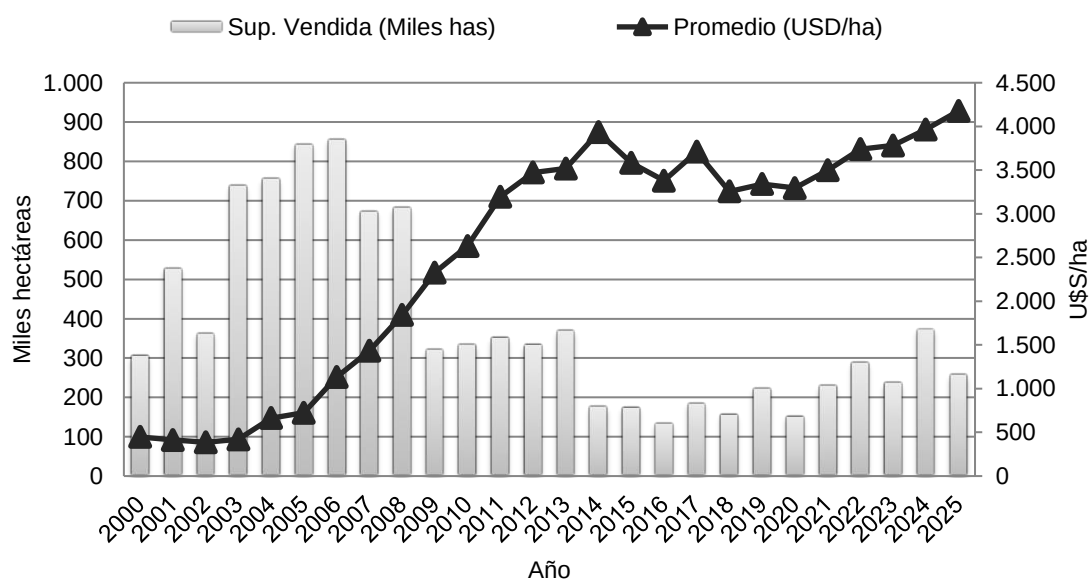
Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones USD)	Promedio (USD/ha)
TOTAL	47.588	10.097	212	20.001	1.981
2000	1.517	308	203	138	448
2001	1.966	530	270	219	413
2002	1.598	365	229	141	386
2003	2.156	741	344	311	420
2004	2.746	758	276	503	664
2005	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	1.718	259	151	1.082	4.178

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

El precio más bajo fue registrado en el año 2002 promediando USD 386/ha, la última información procesada representa el mayor precio promedio anual de la serie histórica alcanzando los USD 4.178 /ha superando el umbral de los USD 4.000 /ha.

Se evidencian tres periodos teniendo en cuenta la superficie comercializada: alta (2003 - 2008) con precios en aumento, medio (2009 - 2013) también con precios al alza y baja (2014 - 2025) con dos escenarios de precios; un leve descenso entre 2014 – 2020 y en aumento sostenido hasta 2025 (gráfico 1).

Gráfico 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario: superficie vendida y precio por hectárea según año. Período 2000 a 2025.



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