



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

## **SERIE “PRECIO DE LA TIERRA” Compraventas Primer Semestre 2023**

**22 de noviembre de 2023**

Este comunicado presenta los resultados del procesamiento de las operaciones de **compraventa** de tierras para **uso agropecuario de diez (10) o más hectáreas<sup>1</sup>**, realizadas en el período comprendido entre el **1° de enero y el 30 de junio de 2023**.

Durante el primer semestre de 2023 se realizaron **603 operaciones** de compraventa, seis contratos menos de los acordados en el mismo período del año anterior. Por su parte, la superficie total operada superó las **95 mil hectáreas**, lo que representó una disminución del 7% de superficie respecto al primer semestre de 2022 (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 2023.](#)

Trimestre	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
<b>Total</b>	603	95.535	158	375.267	3.928
Enero - Marzo	230	47.025	204	185.655	3.948
Abril - Junio	373	48.511	130	189.612	3.909

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

El monto total operado en el semestre fue de **375 millones de dólares<sup>2</sup>**, determinando un precio promedio de **USD 3.928/ha** lo que implicó un aumento del 18% tomando como referencia al primer semestre del año 2022. Analizando las transacciones de más de 1.000 hectáreas por su potencial destino, la distribución de rubros respondería en un 49% a campos agrícola-ganadero, 36% ganaderos estrictos.

La comparativa muestra un aumento en el segundo trimestre del 62 % en el número de operaciones, mientras que la superficie vendida se mantuvo estable rondando las 48 mil hectáreas por trimestre.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Todos los precios están expresados en dólares corrientes.

➤ **POR DEPARTAMENTO**

El 38% de la superficie vendida (algo más de 36 mil ha) se concentró entre los departamentos de **Rocha, Salto y Paysandú** con precios promedios de USD 2.980, 3.980 y 3.646/ha respectivamente; sumando los tres ventas por casi 124 millones de dólares, equivalente al 33% 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 9.325, 6.650 y 5.691/ha respectivamente.

En el otro extremo, el precio medio más bajo correspondió al departamento de **Artigas** con USD 2.397/ha, seguido de Cerro Largo con USD 2.457/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 2023.](#)

Departamento	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (ha)	Promedio (ha)	Total (miles de USD)	Promedio (USD/ha)
<b>Total</b>	<b>603</b>	<b>95.535</b>	<b>158</b>	<b>375.267</b>	<b>3.928</b>
Artigas	10	1.484	148	3.557	2.397
Canelones	71	2.591	36	15.440	5.960
Cerro Largo	33	6.488	197	15.942	2.457
Colonia	42	2.085	50	19.444	9.325
Durazno	24	5.267	219	19.319	3.668
Flores	23	3.267	142	17.149	5.249
Florida	48	5.393	112	24.707	4.582
Lavalleja	61	6.267	103	21.809	3.480
Maldonado	21	1.253	60	6.555	5.232
Paysandú	30	7.165	239	26.122	3.646
Río Negro	15	5.159	344	21.210	4.111
Rivera	24	3.940	164	11.929	3.027
Rocha	43	18.008	419	53.659	2.980
Salto	31	11.205	361	44.596	3.980
San José	47	4.220	90	24.016	5.691
Soriano	23	4.472	194	29.739	6.650
Tacuarembó	29	3.564	123	9.915	2.782
Treinta y Tres	28	3.706	132	10.157	2.741

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

### ➤ POR ESCALA DE SUPERFICIE

Si bien el 70% 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 8 operaciones mayores a 2.000 hectáreas, representaron el 23% del área y el 21% 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 2023.

Escala de superficie de la operación (ha)	Operaciones		Superficie vendida		Valor		
	N°	%	Total (ha)	%	Total (miles de USD)	%	Promedio (USD/ha)
<b>Total</b>	<b>603</b>	<b>100</b>	<b>95.535</b>	<b>100</b>	<b>375.267</b>	<b>100</b>	<b>3.928</b>
10 a 100	422	70	15.486	16	70.717	19	4.567
101 a 200	74	12	10.445	11	45.223	12	4.330
201 a 500	67	11	21.456	22	89.353	24	4.164
501 a 1000	26	4	17.449	18	58.770	16	3.368
1001 a 2000	6	1	8.309	9	32.529	9	3.915
Más de 2000	8	1	22.390	23	78.674	21	3.514

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 4.567/ha. Por otra parte, el valor más bajo se registró en transacciones de campos con superficies entre 501 a 1.000 hectáreas (USD 3.368/ha), ubicándose un 14% 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 27% del área fue comercializada entre USD 3.001 a 4.000/ha, por un monto que superó los 90 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 2023.](#)

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)
<b>Total</b>	<b>603</b>	<b>100</b>	<b>95.535</b>	<b>100</b>	<b>158</b>	<b>375.267</b>	<b>3.928</b>
Menos de 1000	34	6	3.464	4	102	2.241	647
1.001 a 1.500	32	5	4.057	4	127	5.372	1.324
1.501 a 2.000	38	6	8.980	9	236	16.191	1.803
2.001 a 2.500	48	8	10.739	11	224	23.693	2.206
2.501 a 3.000	59	10	8.042	8	136	22.504	2.798
3.001 a 4.000	92	15	26.159	27	284	90.822	3.472
4.001 a 5.000	70	12	10.592	11	151	46.121	4.354
5.001 a 6.000	61	10	9.194	10	151	50.811	5.527
6.001 a 8.000	86	14	10.241	11	119	71.595	6.991
8.001 a 10.000	39	6	1.597	2	41	14.520	9.093
Más de 10.000	44	7	2.470	3	56	31.396	12.710

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

### ➤ POR ÍNDICE DE PRODUCTIVIDAD

El 28% del área, algo más de 26 mil hectáreas, se comercializaron en la escala de CONEAT menos de 60, alcanzando un precio promedio de **USD 2.769/ha** (cuadro 5).

[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 2023.](#)

Escala CONEAT	N° Operaciones	Superficie vendida Total (ha)	Índice CONEAT Promedio	Total (miles de USD)	Precio promedio (USD/ha)	
					Física	Equivalente CONEAT=100
<b>Total</b>	<b>603</b>	<b>95.535</b>	<b>89</b>	<b>375.267</b>	<b>3.928</b>	<b>4.762</b>
Menos de 60	103	26.390	48	73.085	2.769	6.326
60 a 80	106	18.590	72	53.581	2.882	4.021
80 a 100	112	16.543	91	69.932	4.227	4.626
100 a 120	113	15.940	109	62.627	3.929	3.614
120 a 140	63	10.022	130	55.907	5.578	4.305
140 a 160	30	3.629	148	22.279	6.139	4.160
Más de 160	76	4.422	183	37.855	8.561	4.725

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

## ➤ ANÁLISIS RETROSPECTIVO

Se presenta el resumen de información retrospectivo desde el año 2000, donde se concretaron un total de **43.328** operaciones de compraventa, por más de **9.3 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 2023.

Año	Número de operaciones	Superficie vendida		Valor	
		Total (miles ha)	Promedio (ha)	Total (millones USD)	Promedio (USD/ha)
<b>TOTAL</b>	<b>43.328</b>	<b>9.319</b>	<b>215</b>	<b>16.903</b>	<b>1.814</b>
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 <sup>(1)</sup>	603	96	158	375	3.928

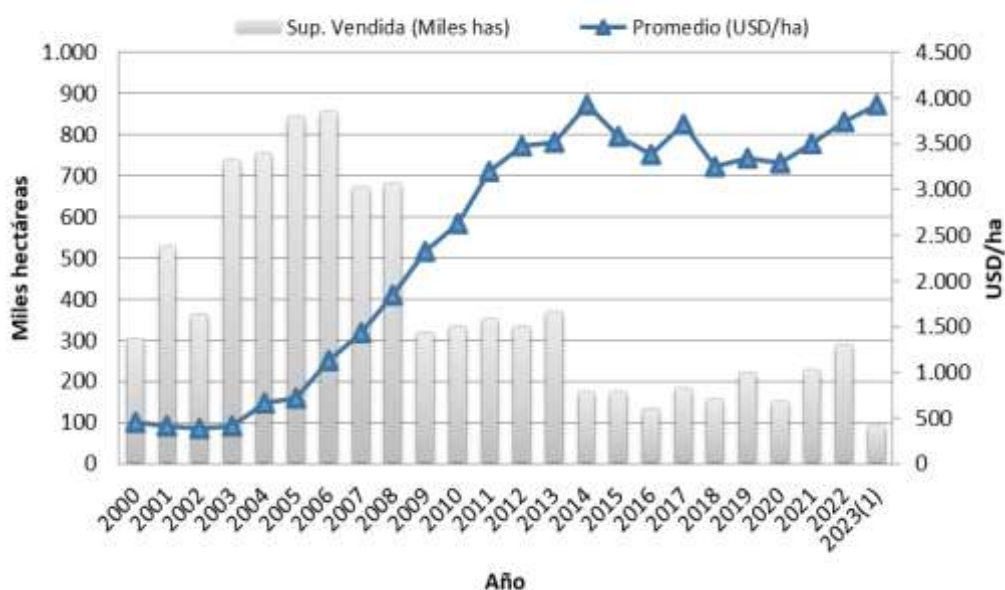
Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.

<sup>(1)</sup> enero 1 a junio 30 de 2023.

El precio medio del período es de USD 1.814/ha, con precios que oscilan entre USD 386/ha para el año 2002 y USD 3.934/Ha para el año 2014.

El precio medio anual aumentó de manera ininterrumpida entre los años 2003 y 2014 alcanzando el mayor valor relevado (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 3.928/ha actuales, siendo el segundo valor más alto de la serie histórica.

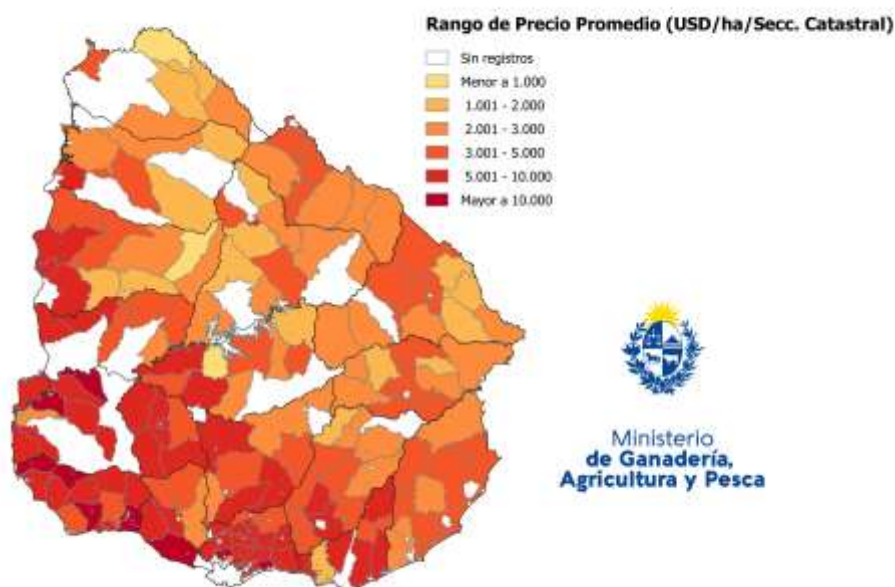
[Gráfico 1. Superficie vendida y precio por hectárea según año. Período 2000 al 1er semestre 2023.](#)



Fuente: MGAP-DIEA en base a información de la DGR.  
 (1) enero 1 a junio 30 de 2023.

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 2023.](#)



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