



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

SERIE “PRECIO DE LA TIERRA”

Compraventas Año 2023

15 de abril de 2024

Este comunicado presenta los resultados del procesamiento de las operaciones de **Compraventa de tierras**¹ para uso agropecuario concretadas durante el **año 2023**.

Se realizaron **1.437 operaciones de compraventa** superando las **238 mil hectáreas**, disminuyendo un 18% respecto al año anterior si consideramos la superficie comercializada (cuadro 1).

[Cuadro 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Número de operaciones, superficie vendida y valor, por trimestre. Año 2023.](#)

| Trimestre | Número de operaciones | Superficie vendida | | Valor | |
|-------------------------|-----------------------|--------------------|---------------|----------------------|-------------------|
| | | Total (ha) | Promedio (ha) | Total (miles de USD) | Promedio (USD/ha) |
| Total | 1.437 | 238.236 | 166 | 901.300 | 3.783 |
| Primer Semestre | 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 |
| Segundo Semestre | 834 | 142.700 | 171 | 526.033 | 3.686 |
| Julio-Setiembre | 348 | 44.169 | 127 | 173.835 | 3.936 |
| Octubre-Diciembre | 486 | 98.531 | 203 | 352.198 | 3.574 |

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

El monto total de las operaciones en el pasado año superó los **901 millones de dólares**² resultando en un valor promedio de **USD 3.783 /ha**, aumentando en un punto porcentual el valor alcanzado en el año 2022 (USD 3.741 /ha).

El segundo semestre registró un 50 % más de área comercializada si lo comparamos con el primero (de 95 mil a más de 142 mil hectáreas).

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.

➤ POR DEPARTAMENTO

Los departamentos con mayor superficie operada fueron **Rocha, Tacuarembó y Lavalleja**, acumulando casi 69 mil hectáreas (29% del área comercializada en el periodo) por 226 millones de dólares (25% del monto total).

Los departamentos de **Colonia, Soriano y San José** con promedios por hectárea de USD 8.437, USD 7.356 y USD 5.564 /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 1.993 /ha (cuadro 2).

Cuadro 2. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Número de operaciones, superficie vendida y valor, por departamento. Año 2023.

| Departamento | Número de operaciones | Superficie vendida | | Valor | |
|----------------|-----------------------|--------------------|---------------|----------------------|-------------------|
| | | Total (ha) | Promedio (ha) | Total (miles de USD) | Promedio (USD/ha) |
| Total | 1.437 | 238.236 | 166 | 901.300 | 3.783 |
| Artigas | 43 | 14.685 | 342 | 29.270 | 1.993 |
| Canelones | 166 | 8.869 | 53 | 48.932 | 5.517 |
| Cerro Largo | 84 | 16.494 | 196 | 40.812 | 2.474 |
| Colonia | 103 | 5.191 | 50 | 43.799 | 8.437 |
| Durazno | 76 | 13.394 | 176 | 54.826 | 4.093 |
| Flores | 44 | 6.073 | 138 | 27.762 | 4.571 |
| Florida | 102 | 11.781 | 115 | 48.327 | 4.102 |
| Lavalleja | 138 | 21.072 | 153 | 82.175 | 3.900 |
| Maldonado | 65 | 11.014 | 169 | 47.807 | 4.340 |
| Paysandú | 55 | 12.926 | 235 | 54.652 | 4.228 |
| Río Negro | 29 | 12.083 | 417 | 55.666 | 4.607 |
| Rivera | 57 | 7.724 | 136 | 21.343 | 2.763 |
| Rocha | 95 | 25.492 | 268 | 74.946 | 2.940 |
| Salto | 71 | 18.048 | 254 | 61.642 | 3.415 |
| San José | 95 | 6.417 | 68 | 35.702 | 5.564 |
| Soriano | 60 | 8.624 | 144 | 63.441 | 7.356 |
| Tacuarembó | 68 | 22.387 | 329 | 69.286 | 3.095 |
| Treinta y Tres | 86 | 15.959 | 186 | 40.914 | 2.564 |

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 (70% del total) y el 16% de la superficie total transada.

En el otro extremo, el 1% de las operaciones -las mayores a 2.000 hectáreas- explicaron el 27% tanto de la superficie vendida como del monto total 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. Año 2023.](#)

| Escala de superficie de la operación (ha) | Operaciones | | Superficie vendida | | Valor | | |
|---|--------------|------------|--------------------|------------|----------------------|------------|-------------------|
| | N° | % | Total (ha) | % | Total (miles de USD) | % | Promedio (USD/ha) |
| Total | 1.437 | 100 | 238.236 | 100 | 901.300 | 100 | 3.783 |
| 10 a 100 | 1.005 | 70 | 36.958 | 16 | 171.496 | 19 | 4.640 |
| 101 a 200 | 173 | 12 | 24.154 | 10 | 99.762 | 11 | 4.130 |
| 201 a 500 | 161 | 11 | 49.963 | 21 | 195.432 | 22 | 3.912 |
| 501 a 1000 | 67 | 5 | 45.089 | 19 | 131.242 | 15 | 2.911 |
| 1001 a 2000 | 13 | 1 | 17.547 | 7 | 62.754 | 7 | 3.576 |
| Más de 2000 | 18 | 1 | 64.524 | 27 | 240.614 | 27 | 3.729 |

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 2023 que los valores entre US\$ 3.001 y 4.000 por hectárea explican 18% de las operaciones y el 27% 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 2023.](#)

| Precio de la tierra (USD/ha) | Operaciones | | Superficie vendida | | | Valor | |
|------------------------------|--------------|------------|--------------------|------------|---------------|----------------------|-------------------|
| | N° | % | Total (ha) | % | Promedio (ha) | Total (miles de USD) | Promedio (USD/ha) |
| Total | 1.437 | 100 | 238.236 | 100 | 166 | 901.300 | 3.783 |
| Menos de 1.000 | 95 | 7 | 13.449 | 6 | 142 | 8.902 | 662 |
| 1.001 a 1.500 | 77 | 5 | 15.303 | 6 | 199 | 18.996 | 1.241 |
| 1.501 a 2.000 | 82 | 6 | 19.927 | 8 | 243 | 35.942 | 1.804 |
| 2.001 a 2.500 | 115 | 8 | 20.799 | 9 | 181 | 46.017 | 2.212 |
| 2.501 a 3.000 | 135 | 9 | 23.139 | 10 | 171 | 62.784 | 2.713 |
| 3.001 a 4.000 | 254 | 18 | 63.785 | 27 | 251 | 220.019 | 3.449 |
| 4.001 a 5.000 | 169 | 12 | 28.762 | 12 | 170 | 130.329 | 4.531 |
| 5.001 a 6.000 | 140 | 10 | 24.027 | 10 | 172 | 135.042 | 5.620 |
| 6.001 a 8.000 | 175 | 12 | 18.201 | 8 | 104 | 126.303 | 6.939 |
| 8.001 a 10.000 | 89 | 6 | 4.949 | 2 | 56 | 44.233 | 8.938 |
| Más de 10.000 | 106 | 7 | 5.894 | 2 | 56 | 72.733 | 12.340 |

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

➤ POR ÍNDICE DE PRODUCTIVIDAD

El 26% del área vendida en el 2023, unas 62 mil hectáreas, se comercializaron en la escala de CONEAT de 60 y 80, alcanzando un precio promedio de USD 3.167 /ha.

Si ampliamos el rango de CONEAT podemos afirmar que el 68 % de la superficie se vendió con un promedio menor a 100 en la escala.

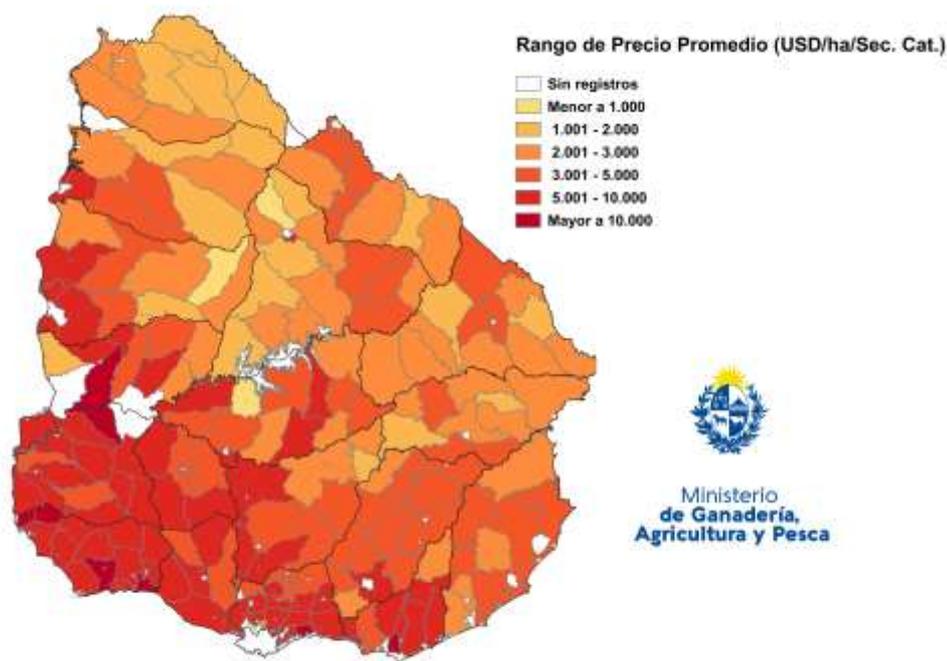
[Cuadro 5. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Número de operaciones, superficie vendida, índice CONEAT promedio, monto total y precio promedio, según escala CONEAT. Año 2023.](#)

| Escala CONEAT | N° Operaciones | Superficie vendida Total (ha) | Índice CONEAT Promedio | Total (miles de USD) | Precio promedio (USD/ha) | |
|---------------|----------------|-------------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|
| | | | | | Física | Equivalente CONEAT=100 |
| Total | 1.437 | 238.236 | 88 | 901.300 | 3.783 | 4.314 |
| Menos de 60 | 245 | 57.237 | 46 | 150.985 | 2.638 | 5.676 |
| 60 a 80 | 247 | 62.003 | 73 | 196.365 | 3.167 | 4.366 |
| 80 a 100 | 267 | 42.193 | 90 | 154.231 | 3.655 | 4.076 |
| 100 a 120 | 278 | 37.701 | 109 | 162.712 | 4.316 | 3.952 |
| 120 a 140 | 152 | 20.017 | 131 | 105.879 | 5.290 | 4.047 |
| 140 a 160 | 77 | 8.207 | 147 | 47.646 | 5.805 | 3.937 |
| Más de 160 | 171 | 10.877 | 185 | 83.482 | 7.675 | 4.160 |

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 2023.](#)



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

➤ **ANÁLISIS RETROSPECTIVO (PERÍODO 2000 – 2023)**

Con la información del año 2023 se completa un lapso de 24 años ininterrumpidos en la Serie “**Precio de la Tierra**” de DIEA. Durante dicho periodo se registraron **44.162 operaciones** por un total de **9,5 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 2023.](#)

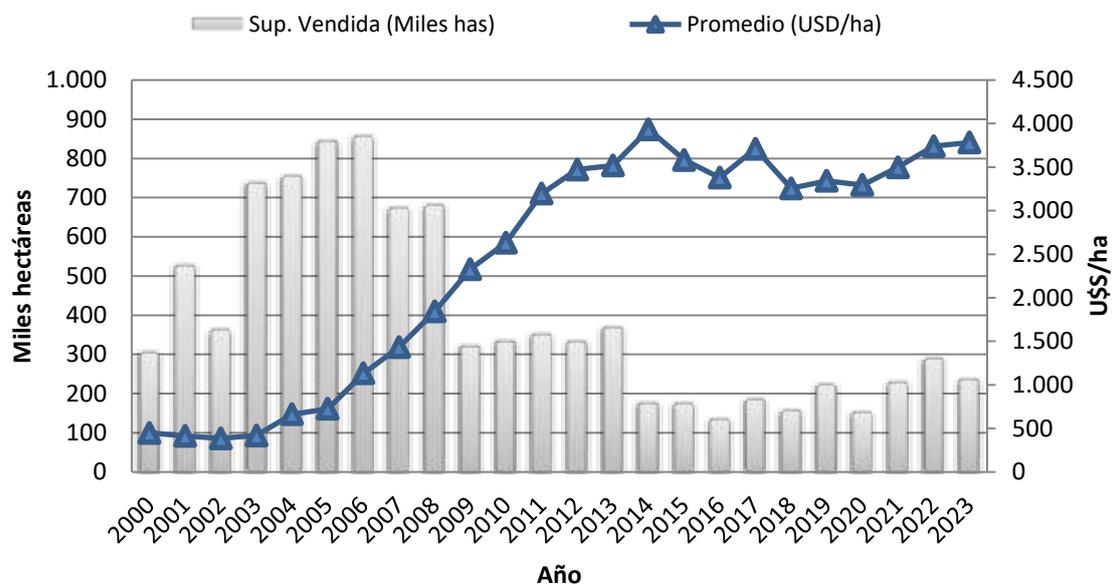
| Año | Número de operaciones | Superficie vendida | | Valor | |
|--------------|-----------------------|--------------------|---------------|----------------------|-------------------|
| | | Total (miles. ha) | Promedio (ha) | Total (millones USD) | Promedio (USD/ha) |
| TOTAL | 44.162 | 9.462 | 214 | 17.429 | 1.842 |
| 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 |

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

Los valores medios oscilaron entre USD 386/ha para el año 2002 y USD 3.934/ha para el año 2014. El precio medio anual de la hectárea aumentó ininterrumpidamente entre el año 2003 hasta el 2014, para luego generar leves fluctuaciones de precio tanto a la baja como al alza hasta el presente.

El precio medio alcanzado en el año 2023 fue el segundo registro más alto desde que DIEA analiza el indicador. 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 - 2022) con valores fluctuantes de comercialización (gráfico 1).

Gráfico 1. Compraventa de tierras para uso agropecuario: Superficie vendida y precio por hectárea según año. Período 2000 a 2023.



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