



## Il mercato dei terreni nel IV trimestre 2025

Le superfici di terreni compravenduti nel IV trimestre del 2025 risultano nuovamente in aumento, facendo registrare un tasso tendenziale dell'8,1%. Sono stati compravenduti circa 45 mila ettari di terreni, oltre 3 mila ettari più dello stesso trimestre del 2024.

Ad incidere maggiormente sull'aumento è la crescita degli scambi di terreni rilevati al Centro e al Sud, che prevalgono sugli incrementi osservati nelle due aree del Nord e sull'unico dato negativo osservato nelle Isole. Tra le aree geografiche, la quota maggiore di superficie di terreni scambiata, con oltre il 28% del mercato nazionale, continua ad essere il Sud. In tutte le restanti aree la quota di mercato si attesta al di sotto del 20%.

Nel IV trimestre 2025 risultano in crescita sia le compravendite di terreni agricoli, con un tasso tendenziale dell'8,5%, sia le compravendite di terreni edificabili, in aumento del 10,4%.

### IN ITALIA

Trainati dagli incrementi a due cifre del Centro e del Sud, tornano in positivo gli scambi dei terreni. Le compravendite aumentano sia per i terreni agricoli che edificabili.

Gli unici dati negativi riguardano sia i terreni agricoli (-12%) che edificabili (-22%) nel territorio delle Isole.

Al Sud si concentra il 28% delle superfici scambiate.

**Terreni  
compravenduti**

## Le compravendite di terreni

Il mercato nazionale dei terreni, con circa 45 mila ettari compravenduti, fa registrare nel IV trimestre del 2025, dopo la lieve flessione dello scorso trimestre, nuovamente un incremento dell'8,1% su base tendenziale annua. Ad incidere sul dato nazionale è il risultato che si riscontra al Centro, +22,4%, che conta circa 7.800 ettari di terreni scambiati, e al Sud, +16,9%, con quasi 12.700 ettari di terreni compravenduti. Unica variazione negativa si osserva nell'area delle isole, -12,6%, che con circa 8.200 ettari scambiati, registra circa 1.200 ettari in meno rispetto al quarto trimestre 2024.

Al Nord Ovest gli scambi sono in linea con il dato nazionale, +8,6%, con circa 7.800 ettari compravenduti. Nell' area del Nord Est il tasso tendenziale è del +8,3%, con 650 ettari in più rispetto all'omologo trimestre del 2024. Con poco meno di 12.700 ettari di superfici di terreni scambiate, il Sud continua a rappresentare la quota di mercato più elevata tra le aree, oltre il 28%.

Tabella 1

Area	STN (in ha) IV 2025	Var % STN IV 25 / IV 24
Nord Ovest	7.751	8,6%
Nord Est	8.399	8,3%
Centro	7.863	22,4%
Sud	12.675	16,9%
Isole	8.180	-12,6%
<b>ITALIA</b>	<b>44.867</b>	<b>8,1%</b>

Distinguendo i terreni per destinazione d'uso, la maggior quota di mercato è rappresentata dai terreni agricoli, con quasi il 95% degli scambi, in aumento dell'8,5% rispetto al quarto trimestre del 2024. Le compravendite di terreni edificabili, che rappresentano circa il 4% del mercato, sono in aumento, con una variazione del 10,4%. Una quota residuale del mercato riguarda quei terreni che non possono essere classificati né come edificabili né come agricoli<sup>1</sup> o non classificabili. Per questa tipologia gli scambi risultano in calo.

Tabella 2

Area	STN (in ha) IV 2025	Var % STN IV 25 / IV 24
TERRENI AGRICOLI	42.449	8,5%
TERRENI EDIFICABILI	1.739	10,4%
TERRENI NE' AGR. NE' EDIF.	595	-13,3%
ALTRO	83	-36,2%
<b>TOTALE</b>	<b>44.867</b>	<b>8,1%</b>

<sup>1</sup> Può trattarsi di aree destinate a deposito o stoccaggio di materiali, di aree destinate a sede stradale, di aree residuali interne ai centri urbani insuscettibili di utilizzo edificatorio, di aree sottoposte a salvaguardia da Parchi e Enti di tutela, ecc.



## Compravendite di terreni agricoli

# Le compravendite di terreni agricoli

Nel quarto trimestre del 2025 si inverte nuovamente la tendenza, rispetto al precedente trimestre, e le superfici di terreni agricoli compravenduti registrano un aumento dell'8,5% tendenziale (era -2,3% nel terzo trimestre del 2025). A pesare sulla variazione nazionale è la crescita sostenuta osservata nell'area del Centro, +21,9%, che inverte il dato fortemente negativo dello scorso trimestre (era -15,8%), del Sud, +17,6% (che recupera rispetto al -0,2% del terzo trimestre 2025), e delle aree del Nord. Nel Nord Est si conferma la tendenza positiva del trimestre scorso con un aumento che in quest'ultima rilevazione è dell'8,9%. Infine, anche nel Nord Ovest si registra un'inversione di tendenza, con un rialzo in questo quarto trimestre del 9,8% (era -1,7% nel terzo trimestre 2025).

Tabella 3

Area	STN (in ha) IV 2025	Var % STN IV 25 / IV 24
Nord Ovest	7.254	9,8%
Nord Est	7.933	8,9%
Centro	7.342	21,3%
Sud	12.091	17,6%
Isole	7.830	-12,0%
<b>ITALIA</b>	<b>42.449</b>	<b>8,5%</b>

## Acquisti di PF e PNF

Negli scambi dei terreni agricoli la maggior quota di superficie è acquistata dalle persone fisiche (PF), che pesano per circa il 71%, in leggero aumento rispetto al 68% dello scorso trimestre.

In termini di superfici medie per atto di compravendita, le PNF acquistano superfici sensibilmente maggiori. Nel quarto trimestre del 2025 la superficie media di un terreno agricolo acquistata da una PNF è di 2,30 ettari per atto, rispetto a circa un ettaro acquistato in media da una PF. La distanza tra PF e PNF risulta più accentuata nel Centro, dove la superficie media per singolo atto riferito alle PNF arriva a circa 2,5 volte quella delle PF.

Tabella 4

Area	Quota % STN acquisti PF IV 2025	STN media acquisti PF (in ha/atto) IV 2025	STN media acquisti PNF (in ha/atto) IV 2025
Nord Ovest	70,6%	0,81	1,65
Nord Est	61,5%	1,25	2,61
Centro	66,4%	1,05	2,50
Sud	74,7%	1,11	2,26
Isole	76,4%	1,22	2,79
<b>ITALIA</b>	<b>70,6%</b>	<b>1,07</b>	<b>2,30</b>



**Compravendite  
di terreni  
edificabili**

## Le compravendite di terreni edificabili

Con oltre 1.700 ettari di terreni edificabili, nel quarto trimestre del 2025 le superfici compravendute aumentano di poco oltre il 10% sull'omologo trimestre del 2024. Il risultato complessivo nazionale è l'effetto di andamenti concordi fra quasi tutte le aree geografiche: si osserva un incremento molto elevato nel Centro, +61,1%, più contenuto al Sud, +13,2%, e nelle aree del Nord, +6% nel Nord Ovest e +6,7% nel Nord Est; a questi incrementi si contrappone l'unico calo tendenziale negativo registrato nelle Isole, -21,8%, in controtendenza rispetto all'andamento positivo rilevato nello scorso trimestre.

Per i terreni edificabili, il peso delle superfici scambiate per area evidenzia, nel trimestre in esame, una prevalenza del Sud che da solo rappresenta circa il 27% del mercato nazionale, mentre la quota di STN relativa alle due aree del Nord si conferma prossima al 40%.

Tabella 5

Area	STN (in ha) IV 2025	Var % STN IV 25 / IV 24
Nord Ovest	337	6,0%
Nord Est	340	6,7%
Centro	361	61,1%
Sud	461	13,2%
Isole	240	-21,8%
<b>ITALIA</b>	<b>1.739</b>	<b>10,4%</b>

**Acquisti  
di PF e PNF**

In questo comparto gli acquirenti più attivi sono le PNF che rappresentano, a livello nazionale, circa il 73,1% del totale delle superfici scambiate e raggiungono il massimo nell'area del Nord Ovest, oltre l'80%.

Come già osservato per i terreni agricoli, anche nel mercato dei terreni edificabili le PNF acquistano in media tagli più elevati rispetto alle PF. Nel quarto trimestre del 2025 la superficie media per atto riferibile agli acquisti di PF è di 0,12 ettari, mentre è di circa 0,46 ettari per gli acquisti da parte di PNF. Nelle Isole il dato medio di superficie dei terreni edificabili per atto acquistati dalle PNF assume il valore minimo, superando di circa 3 volte quello delle PF, nel Nord Ovest l'omologo rapporto assume il valore medio massimo, superando di oltre 4,5 volte la superficie media acquistata da PF.

Tabella 6

Area	Quota % STN acquisti PNF IV 2025	STN media acquisti PF (in ha/atto) IV 2025	STN media acquisti PNF (in ha/atto) IV 2025
Nord Ovest	80,2%	0,08	0,37
Nord Est	77,6%	0,11	0,43
Centro	77,2%	0,15	0,64
Sud	69,9%	0,11	0,50
Isole	58,6%	0,15	0,44
<b>ITALIA</b>	<b>73,1%</b>	<b>0,12</b>	<b>0,46</b>



## Appendice alle Statistiche trimestrali

---

La presente pubblicazione trimestrale relativa al mercato dei terreni presenta un'analisi dei dati relativi alla dimensione, anche in termini di consistenza fisica, del mercato fondiario, alla sua dinamica e alla sua articolazione territoriale nelle aree geografiche.

La fonte dei dati qui elaborati è la "Base dati compravendite immobiliari", costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti e gli archivi censuari del Catasto, la stessa utilizzata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate per la redazione dei rapporti periodici sulle compravendite dei fabbricati.

Vi sono, tuttavia, almeno due peculiarità di cui tenere conto. La prima è che l'informazione di fonte catastale sulla natura dei terreni si limita alla qualità, cioè al tipo di coltura praticata, peraltro non sempre coincidente con il dato reale, e poiché non sono tanto le caratteristiche agricole quanto quelle più generali di utilizzo a incidere sulla commerciabilità del bene, ai fini di una più corretta classificazione dei dati si è reso necessario fare riferimento alla nota di registrazione e in particolare alla tipologia di negozio giuridico in essa indicata. In questo modo, pur con le cautele che devono sovrintendere all'utilizzo dei dati amministrativi, e di quelli del registro in particolare, per le quali si rimanda alla Nota metodologica<sup>2</sup>, è stato possibile analizzare separatamente il mercato dei terreni agricoli e di quelli edificabili.

La seconda è che i dati sono presentati esclusivamente in termini di superficie compravenduta normalizzata<sup>3</sup>; rispetto alle unità immobiliari urbane che vengono innanzitutto conteggiate (in termini di NTN, numero di transazioni normalizzate), il semplice conteggio delle particelle compravendute risulterebbe in questo caso poco significativo, perché riferito a unità funzionalmente non autonome, oltre che di estensione molto variabile.

In questo trimestre i dati del 2025, come stabilito nella nota metodologica, sono da considerarsi provvisori.

Per il mercato dei terreni nella sezione *Banche dati - Volumi di compravendita* dell'Osservatorio del mercato immobiliare sono disponibili le serie trimestrali, dal primo trimestre 2023, dei dati sulle superfici compravendute nel dettaglio delle aree territoriali.

---

<sup>2</sup> [Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

<sup>3</sup> La normalizzazione consiste nell'applicare alla superficie dei terreni compravenduta, un coefficiente, compreso tra 0 e 1, pari alla effettiva quota di proprietà compravenduta.



a cura della **Divisione Servizi**  
**Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare**  
Direttore: **Gianni Guerrieri**  
**Settore Osservatorio Mercato Immobiliare**  
Responsabile: **Maurizio Festa**  
**Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare**  
Responsabile: **Erika Ghirardo**



[dc.seomi@agenziaentrate.it](mailto:dc.seomi@agenziaentrate.it)

data di pubblicazione: **5 marzo 2026**  
periodo di riferimento: **quarto trimestre 2025**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*