



Il mercato dei terreni nel II trimestre 2025

Le superfici scambiate dei terreni, nel secondo trimestre del 2025, tornano a crescere, facendo registrare un aumento tendenziale del 3,2%. In questo secondo trimestre sono stati compravenduti oltre 37 mila ettari di terreni, circa 1.100 ettari in più rispetto allo stesso trimestre del 2024.

A incidere sul dato nazionale è l'aumento degli scambi di terreni rilevati nelle Isole e nel Sud, che prevalgono sui decrementi osservati nel Centro e nel Nord Ovest e sulla stabilità degli scambi registrata nel Nord Est. Tra le aree geografiche, la quota maggiore di superficie di terreni scambiata, con oltre un quarto del mercato nazionale, continua ad essere il Sud. Nelle Isole gli scambi arrivano al 22% del totale, le due aree del Nord detengono ciascuna una quota del 18% del mercato e infine il 15% è rappresentato dal Centro.

In questo contesto, risultano in crescita solo le compravendite di terreni agricoli, con un tasso tendenziale del +3,7%, mentre la superficie dei terreni edificabili scambiati nel II trimestre 2025 è in calo dello 0,8%.

IN ITALIA

Si inverte la dinamica negativa rilevata nel primo trimestre del 2025, in particolare per le compravendite di terreni al Sud e nelle Isole.

A fronte di un dato positivo per i terreni agricoli, sono ancora in calo gli scambi di terreni edificabili, nonostante gli aumenti accentuati al Sud e nelle Isole.



**Terreni
compravenduti**

Le compravendite di terreni

Il mercato nazionale dei terreni, con oltre di 37mila ettari compravenduti, fa registrare nel II trimestre del 2025 una crescita del 3,2% su base tendenziale annua. Ad incidere sul dato nazionale è il risultato che si riscontra nelle Isole, +19,9%, con oltre 8mila ettari di terreni scambiati. Positive anche le variazioni nell'area del Sud, +6,3% mentre al Nord Est gli scambi sono pressochè stabili, +0,1%. Nell' area del Nord Ovest il tasso tendenziale è negativo, 125 ettari in meno rispetto all'omologo trimestre del 2024. La ripartizione del Centro, con una flessione dell'11% e circa 700 ettari scambiati in meno, registra la perdita più ampia. Con quasi 10mila ettari di superfici di terreni scambiati, il Sud continua a rappresentare la quota di mercato più elevata tra le aree, oltre il 26%.

Tabella 1

Area	STN (in ha) II 2025	Var % STN II 25 / II 24
Nord Ovest	6.780	-1,8%
Nord Est	6.635	0,1%
Centro	5.658	-11,0%
Sud	9.892	6,3%
Isole	8.387	19,9%
ITALIA	37.351	3,2%

Distinguendo i terreni per destinazione d'uso, la maggior quota di mercato è rappresentata dai terreni agricoli, con circa il 94% degli scambi, in aumento del 3,7% rispetto al secondo trimestre del 2024. Al contrario, le compravendite di terreni edificabili, che rappresentano poco più del 4% del mercato, sono in diminuzione, con una variazione del -0,8%. Una quota residuale del mercato riguarda quei terreni che non possono essere classificati né come edificabili né come agricoli¹ o non classificabili.

Tabella 2

Area	STN (in ha) II 2025	Var % STN II 25 / II 24
TERRENI AGRICOLI	35.064	3,7%
TERRENI EDIFICABILI	1.594	-0,8%
TERRENI NE' AGR. NE' EDIF.	627	-7,8%
ALTRO	67	-16,7%
TOTALE	37.351	3,2%

¹ 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**

**Acquisti
di PF e PNF**

Le compravendite di terreni agricoli

Nel II trimestre del 2025 si inverte la tendenza, rispetto al precedente trimestre e le superfici scambiate di terreni agricoli registrano un rialzo del 3,7 % tendenziale (era -2% nel I trimestre del 2025). A pesare sulla variazione nazionale è la crescita sostenuta osservata nell'area delle Isole, +19,6%, ben distante dal dato negativo dello scorso trimestre (-5,5% nel I trimestre 2025), e del Sud, +6% (dato in controtendenza rispetto al -2,6% del primo trimestre 2025). Nel Nord Est si conferma la tendenza positiva del trimestre scorso con un aumento che in quest'ultima rilevazione è di +1,8%. Diminuiscono, di contro, gli scambi nelle aree del Centro, -10,9%, tasso attenuato rispetto al I trimestre 2025 (era -17,8%), e del Nord Ovest, -0,5%, distante dal dato positivo a due cifre presentato nell'ultima rilevazione (+14%). Il Sud si conferma l'area in cui si scambiano circa il 27% delle superfici agricole complessive.

Tabella 3

Area	STN (in ha) II 2025	Var % STN II 25 / II 24
Nord Ovest	6.326	-0,5%
Nord Est	6.235	1,8%
Centro	5.302	-10,9%
Sud	9.390	6,0%
Isole	7.811	19,6%
ITALIA	35.064	3,7%

Negli scambi dei terreni agricoli la maggior quota di superficie è acquistata dalle persone fisiche (PF), che pesano per circa il 70%, in leggero calo rispetto al 73% dello scorso trimestre.

In termini di superfici medie per atto di compravendita, le PNF acquistano superfici sensibilmente maggiori. Nel II trimestre del 2025 la superficie media di un terreno agricolo acquistata da una PNF è di 2,3 ettari per atto, rispetto a circa un ettaro acquistato in media da una PF. La distanza tra PF e PNF risulta più accentuata nelle Isole, dove la superficie media per singolo atto riferito alle PNF arriva a 3 volte quella delle PF.

Tabella 4

Area	Quota % STN acquisti PF	STN media	
	II 2025	acquisti PF (in ha/atto) II 2025	acquisti PNF (in ha/atto) II 2025
Nord Ovest	69,2%	0,76	1,67
Nord Est	63,0%	1,11	2,21
Centro	68,6%	1,00	2,34
Sud	74,1%	0,96	2,25
Isole	70,5%	1,22	3,66
ITALIA	69,7%	0,99	2,30



**Compravendite
di terreni
edificabili**

Le compravendite di terreni edificabili

Con circa di 1.600 ettari di terreni edificabili, nel II trimestre del 2025 le superfici compravendute diminuiscono dello 0,8% sull'omologo trimestre del 2024. Il risultato complessivo nazionale è l'effetto di andamenti discordi tra le aree geografiche: cali accentuati si osservano nel Nord Ovest, -22,3% e nel Nord Est, -21,8%, più lieve la flessione al Centro, -5,1%; a questi decrementi si contrappongono i rialzi tendenziali positivi registrati nel Sud, +13,9%, ma soprattutto nelle Isole, +76,5%, valore che conferma l'andamento positivo già 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 più del 25% del mercato nazionale, mentre la quota di STN relativa alle due aree del Nord è di circa il 40%.

Tabella 5

Area	STN (in ha) II 2025	Var % STN II 25 / II 24
Nord Ovest	317	-22,3%
Nord Est	320	-21,8%
Centro	248	-5,1%
Sud	406	13,9%
Isole	302	76,5%
ITALIA	1.594	-0,8%

**Acquisti
di PF e PNF**

In questo comparto gli acquirenti più attivi sono le PNF che rappresentano circa il 70% a livello nazionale del totale delle superfici scambiate e raggiungono un massimo dell'82% circa nell'area del Centro e un livello del 79% circa nel Nord Ovest.

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 secondo trimestre del 2025 la superficie media per atto riferibile agli acquisti di PF è di 0,14 ettari, mentre è di oltre 0,51 ettari per gli acquisti da parte di PNF. Nel Sud il dato medio di superficie dei terreni edificabili per atto acquistati dalle PNF assume il valore minimo, superando di 2,7 volte quello delle PF, nel Centro l'omologo rapporto assume il valore medio massimo, superando di circa 5,6 volte la superficie media acquistata da PF.

Tabella 6

Area	Quota % STN acquisti PF	STN media acquisti PF (in ha/atto)	STN media acquisti PNF (in ha/atto)
	II 2025	II 2025	II 2025
Nord Ovest	78,7%	0,10	0,47
Nord Est	68,8%	0,16	0,52
Centro	81,6%	0,12	0,70
Sud	61,9%	0,15	0,40
Isole	64,3%	0,15	0,68
ITALIA	70,0%	0,14	0,51



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 metodologica², 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 normalizzata³; 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 2024 e 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.

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

³ 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

data di pubblicazione: **11 settembre 2025**
periodo di riferimento: **secondo 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.