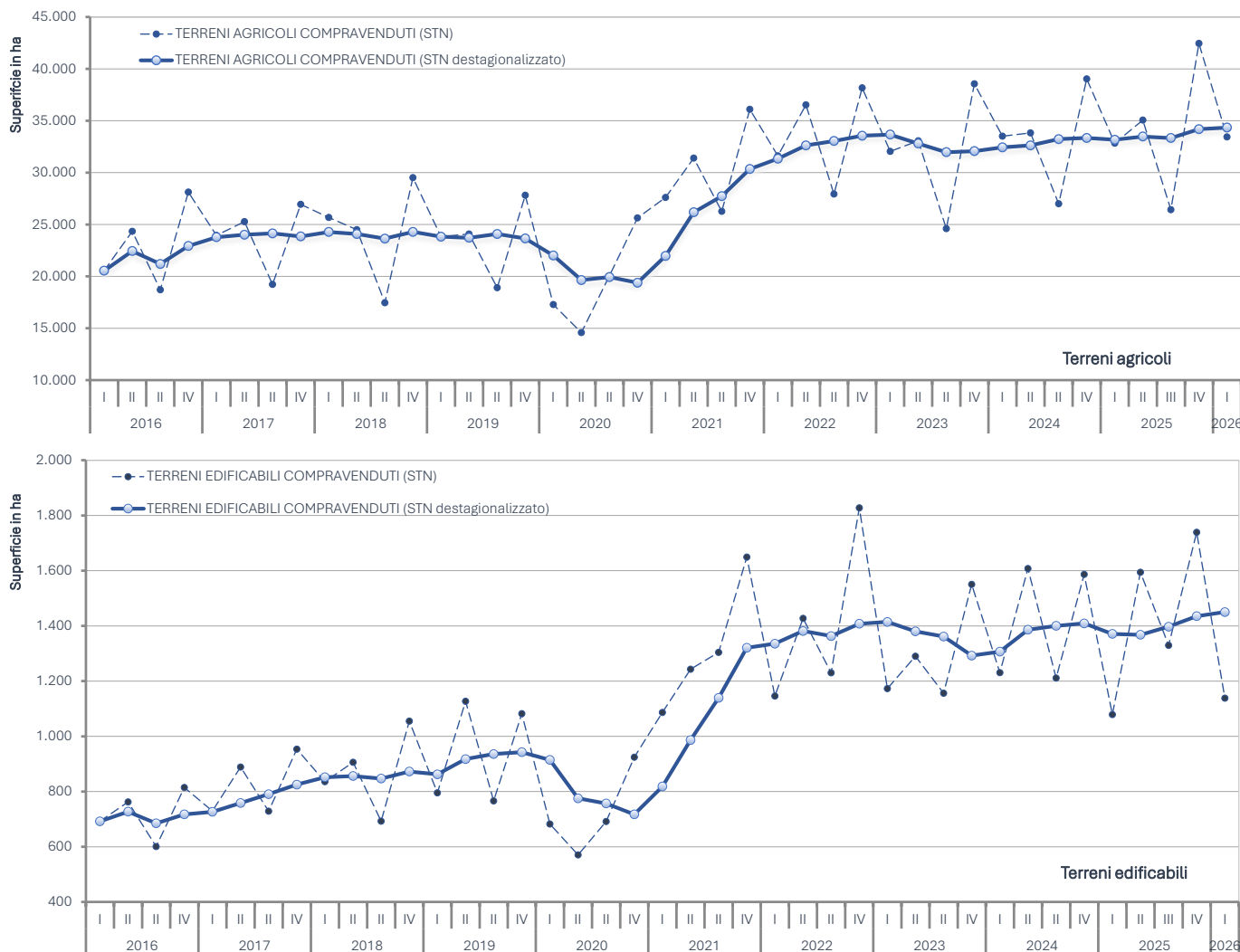


TERRENI

1 | 2026



Il mercato dei terreni nel I trimestre 2026

La superficie dei terreni compravenduti nel I trimestre del 2026 risulta nuovamente in lieve aumento, facendo registrare un tasso tendenziale dell'1,6%. Sono stati compravenduti oltre 35 mila ettari di terreni, quasi 600 ettari più dello stesso trimestre del 2025.

Ad incidere maggiormente sull'aumento è la crescita degli scambi di terreni rilevati al Sud e nelle Isole, che prevalgono sui dati negativi osservati nel Nord Ovest e nel Centro. Tra le aree geografiche, la quota maggiore di superficie di terreni scambiata, con circa il 30% del mercato nazionale, continua ad essere il Sud. In tutte le restanti aree la quota di mercato si attesta al di sotto del 20%. La quota più bassa è al Centro, circa il 14%.

Nel I trimestre 2026 risultano in crescita sia le compravendite di terreni agricoli, con un tasso tendenziale dell'1,8%, sia le compravendite di terreni edificabili, in aumento del 5,5%.

IN ITALIA

Continua la fase ascendente delle compravendite fondiari nel primo trimestre 2026, principalmente con i risultati positivi del Sud e delle Isole, concentrate nel comparto agricolo.

Dati negativi riguardano i terreni agricoli nel Nord Ovest e al Centro, e i terreni edificabili al Sud e nelle Isole.

Al Sud si concentra circa il 30% delle superfici scambiate.

**Terreni
compravenduti**

Le compravendite di terreni

Il mercato nazionale dei terreni, con oltre 35 mila ettari compravenduti, fa registrare nel I trimestre del 2026, dopo il deciso rialzo dello scorso trimestre, un nuovo incremento dell'1,6% su base tendenziale annua. Ad incidere sul dato nazionale è il risultato che si riscontra al Sud, +6,6%, che conta circa 10.300 ettari di terreni scambiati, e nelle Isole, +5,2%, con oltre 6.800 ettari di terreni compravenduti. Variazioni negative si osservano nell'area del Nord Ovest, -2,5%, che con circa 6.800 ettari scambiati, registra circa 175 ettari in meno rispetto al primo trimestre 2025, e al Centro, -5,2% e circa 270 ettari in meno.

Al Nord Est gli scambi sono in sostanziale stabilità, +0,5%, con circa 6.200 ettari compravenduti. Con poco meno di 10.400 ettari di superficie di terreni scambiate, il Sud continua a rappresentare la quota di mercato più elevata tra le aree, oltre il 29,5%.

Tabella 1

Area	STN (in ha) I 2026	Var % STN I 26 / I 25
Nord Ovest	6.824	-2,5%
Nord Est	6.209	0,5%
Centro	4.845	-5,2%
Sud	10.347	6,6%
Isole	6.827	5,2%
ITALIA	35.051	1,6%

Distinguendo i terreni per destinazione d'uso, la maggior quota di mercato è rappresentata dai terreni agricoli, con oltre il 95% degli scambi, in aumento dell'1,8% rispetto al primo trimestre del 2025. Le compravendite di terreni edificabili, che rappresentano circa il 3% del mercato, sono in aumento, con una variazione del 5,5%. Una quota residuale del mercato riguarda quei terreni che non possono essere classificati né come edificabili né come agricoli¹ o non classificabili. Per questa tipologia gli scambi risultano in calo.

Tabella 2

Area	STN (in ha) I 2026	Var % STN I 26 / I 25
TERRENI AGRICOLI	33.442	1,8%
TERRENI EDIFICABILI	1.138	5,5%
TERRENI NE' AGR. NE' EDIF.	389	-22,3%
ALTRO	81	18,5%
TOTALE	35.051	1,6%

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**

Le compravendite di terreni agricoli

Nel primo trimestre del 2026 continua la tendenza positiva del precedente trimestre, e le superfici di terreni agricoli compravenduti registrano un aumento dell'1,8% tendenziale (era +8,1% nel quarto trimestre del 2025). A pesare sulla variazione nazionale è la crescita sostenuta osservata nelle aree del Sud, +7,5, delle Isole, +5,6%, mentre al Centro si osserva un dato in controtendenza rispetto al dato nazionale e a quello positivo riscontrato nello scorso trimestre, -6,1%. Anche nel Nord Est si riscontra una tendenza negativa, -2,6%. Infine, anche nel Nord Est si registra la conferma della tendenza positiva dello scorso trimestre, ma con un tasso più contenuto rispetto al dato nazionale, +0,5%.

Tabella 3

Area	STN (in ha) I 2026	Var % STN I 26 / I 25
Nord Ovest	6.462	-2,6%
Nord Est	5.920	0,5%
Centro	4.572	-6,1%
Sud	9.947	7,5%
Isole	6.541	5,6%
ITALIA	33.442	1,8%

**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 74%, in aumento rispetto al 71% dello scorso trimestre. Al Sud la quota sfiora l'81%.

In termini di superfici medie per atto di compravendita, le PNF acquistano dimensioni sensibilmente maggiori. Nel primo trimestre del 2026 la superficie media di un terreno agricolo acquistata da una PNF è di 2,12 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 e nelle Isole, dove la superficie media per singolo atto riferito alle PNF arriva a circa 2,3 volte quella delle PF.

Tabella 4

Area	Quota % STN acquisti PF I 2026	STN media acquisti PF (in ha/atto) I 2026	STN media acquisti PNF (in ha/atto) I 2026
Nord Ovest	75,0%	0,86	1,55
Nord Est	64,2%	1,18	2,39
Centro	68,3%	1,00	2,25
Sud	80,9%	1,10	1,90
Isole	75,7%	1,28	2,94
ITALIA	74,1%	1,07	2,12

**Compravendite
di terreni
edificabili**

Le compravendite di terreni edificabili

Con oltre 1.100 ettari di terreni edificabili, nel primo trimestre del 2026 le superfici compravendute aumentano del 5,5% sull'omologo trimestre del 2025. Il risultato complessivo nazionale è l'effetto di andamenti discordi fra le aree geografiche: si osserva un incremento molto elevato nel Centro, +30,7%, più contenuto al Nord Ovest, +16,8%, e nell'area del Nord Est, 2,2%, mentre nel Sud e nelle Isole a questi incrementi si contrappone un dato tendenziale negativo, rispettivamente del -4,9% e -3,9%, al Sud in controtendenza rispetto all'andamento positivo rilevato nello scorso trimestre.

Per i terreni edificabili, il peso delle superfici scambiate per area evidenza, 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) I 2026	Var % STN I 26 / I 25
Nord Ovest	250	16,8%
Nord Est	216	2,2%
Centro	181	30,7%
Sud	323	-4,9%
Isole	169	-3,9%
ITALIA	1.138	5,5%

**Acquisti
di PF e PNF**

In questo comparto gli acquirenti più attivi sono le PNF che rappresentano, a livello nazionale, circa il 70% del totale delle superfici scambiate e raggiungono il massimo nell'area del Nord Est, oltre l'82%.

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 primo trimestre del 2026 la superficie media per atto riferibile agli acquisti di PF è di 0,12 ettari, mentre è di circa 0,41 ettari per gli acquisti da parte di PNF. Al Sud e 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 5 volte la superficie media acquistata da PF.

Tabella 6

Area	Quota % STN acquisti PNF I 2026	STN media acquisti PF (in ha/atto) I 2026	STN media acquisti PNF (in ha/atto) I 2026
Nord Ovest	74,0%	0,10	0,35
Nord Est	82,6%	0,08	0,43
Centro	72,6%	0,15	0,52
Sud	61,9%	0,13	0,40
Isole	55,8%	0,12	0,38
ITALIA	69,1%	0,12	0,41

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 2025 e del 2026, 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**



OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **10 giugno 2026**

periodo di riferimento: **primo trimestre 2026**

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.