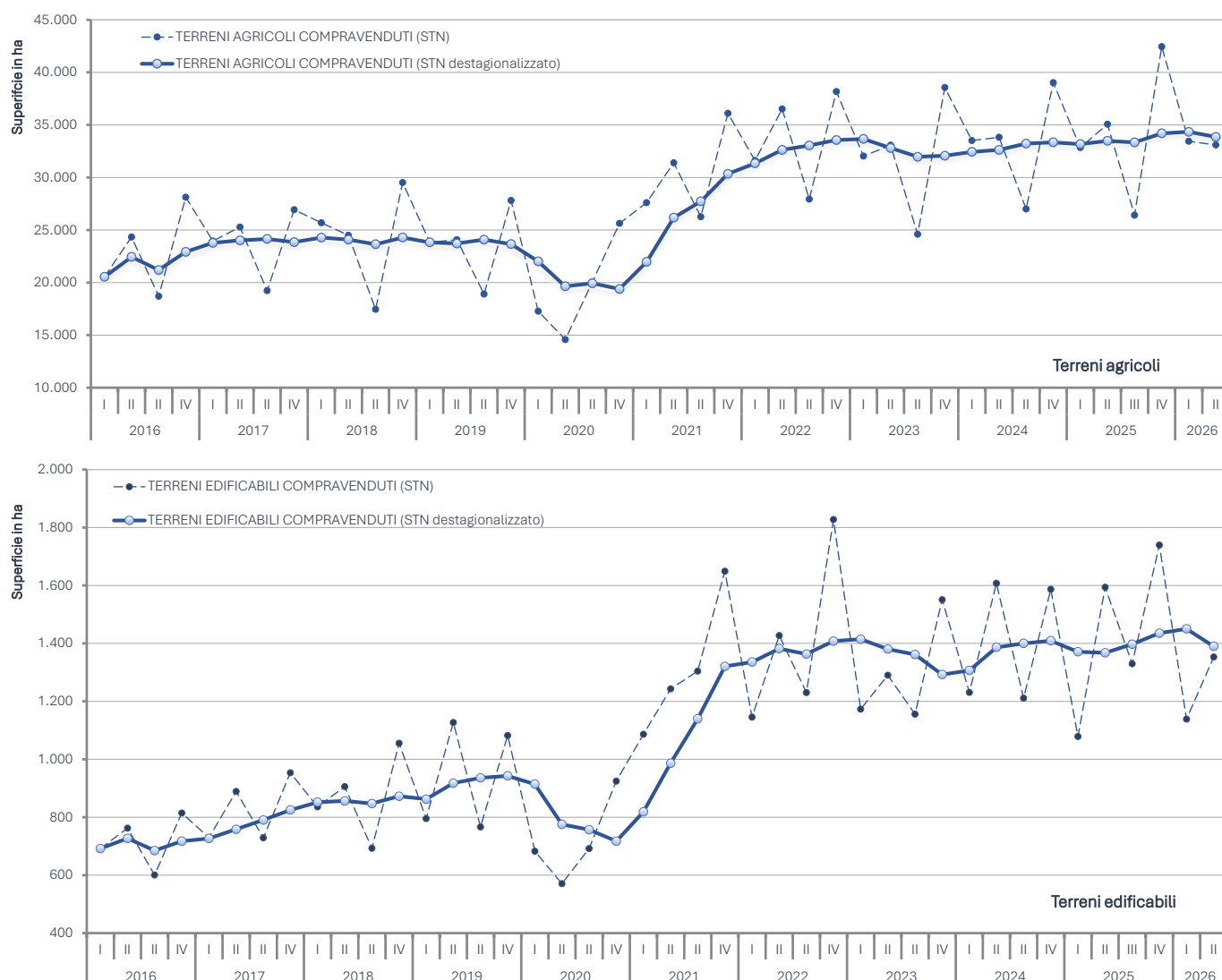




Il mercato dei terreni nel II trimestre 2026

La superficie dei terreni compravenduti nel II trimestre del 2026 registra una flessione, su base tendenziale, del 6,2%. Sono stati compravenduti oltre 35 mila ettari di terreni, oltre 2.300 ettari in meno dello stesso trimestre del 2025.

Ad incidere maggiormente sul dato nazionale è la diminuzione degli scambi di terreni rilevati al Sud, al Nord Ovest, e soprattutto nelle Isole, che prevale rispetto ai dati positivi osservati nel Nord Est e nel Centro. Tra le aree geografiche, la quota maggiore di superficie di terreni scambiata, con circa il 27% 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 18%.

Nel II trimestre 2026 risultano in diminuzione sia le compravendite di terreni agricoli, con un tasso tendenziale di -5,6%, sia le compravendite di terreni edificabili, in calo del 15,1%.

IN ITALIA

Si interrompe la fase espansiva delle compravendite fondiari nel secondo trimestre 2026, principalmente con i risultati negativi delle Isole, del Sud e del Nord Ovest.

Dati positivi riguardano solo i terreni agricoli nel Nord Est e nel Centro. Gli scambi di terreni edificabili sono in calo in tutte le aree.

**Terreni
compravenduti**

Le compravendite di terreni

Il mercato nazionale dei terreni, con oltre 35 mila ettari compravenduti, fa registrare nel II trimestre del 2026, dopo il rialzo dello scorso trimestre, segna una discesa del 6,2% su base tendenziale annua. Ad incidere sul dato nazionale è il risultato che si riscontra nell'area delle Isole, -23,8%, con circa 2 mila ettari scambiati in meno, nel Nord Ovest e al Sud, rispettivamente con tassi di variazione tendenziale del -7,7% e del -5,2%. Per contro, variazioni positive si osservano nell'area del Nord Est, +3,4%, che con circa 6.900 ettari scambiati, registra circa 224 ettari in più rispetto al secondo trimestre 2025, e al Centro, +8,7% e circa 500 ettari in più. Il Sud continua a rappresentare la quota di mercato più elevata tra le aree, circa il 27%.

Tabella 1

Area	STN (in ha) II 2026	Var % STN II 26 / I 25
Nord Ovest	6.255	-7,7%
Nord Est	6.858	3,4%
Centro	6.151	8,7%
Sud	9.378	-5,2%
Isole	6.394	-23,8%
ITALIA	35.036	-6,2%

Distinguendo i terreni per destinazione d'uso, la maggior quota di mercato è rappresentata dai terreni agricoli, con circa il 95% degli scambi, in calo del 5,6% rispetto al secondo trimestre del 2025. Le compravendite di terreni edificabili, che rappresentano circa il 4% del mercato, registrano una diminuzione tendenziale più marcata, -15,1%. 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) II 2026	Var % STN II 26 / I 25
TERRENI AGRICOLI	33.102	-5,6%
TERRENI EDIFICABILI	1.353	-15,1%
TERRENI NE' AGR. NE' EDIF.	498	-20,5%
ALTRO	82	23,8%
TOTALE	35.036	-6,2%

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**

Le compravendite di terreni agricoli

Nel secondo trimestre del 2026 si inverte la tendenza positiva del precedente trimestre, e le superfici di terreni agricoli compravenduti registrano una diminuzione del 5,2% tendenziale (era +1,8% nel primo trimestre del 2026). A pesare sulla variazione nazionale è il calo sostenuto che si osserva nelle aree delle Isole, -22,6%, del Sud, -5,6%, e del Nord Ovest, -7,4%. Al Centro si registra un rialzo del 9,5%, dato in controtendenza rispetto al dato nazionale e inverso rispetto a quello negativo riscontrato nello scorso trimestre, era -6,1%. Anche nel Nord Est si riscontra una tendenza positiva, +4,8%, in continuità con il tasso positivo del +0,5% dello scorso trimestre.

Tabella 3

Area	STN (in ha) II 2026	Var % STN II 26 / II 25
Nord Ovest	5.857	-7,4%
Nord Est	6.534	4,8%
Centro	5.805	9,5%
Sud	8.861	-5,6%
Isole	6.045	-22,6%
ITALIA	33.102	-5,6%

**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 73%, in calo rispetto al 74% dello scorso trimestre. Al Sud la quota sfiora l'80%.

In termini di superfici medie per atto di compravendita, le PNF acquistano dimensioni sensibilmente maggiori. Nel secondo trimestre del 2026 la superficie media di un terreno agricolo acquistata da una PNF è di 2,04 ettari per atto, rispetto a 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 II 2026	STN media acquisti PF (in ha/atto) II 2026	STN media acquisti PNF (in ha/atto) II 2026
Nord Ovest	74,4%	0,72	1,30
Nord Est	65,1%	1,30	2,48
Centro	66,3%	1,09	2,65
Sud	79,4%	0,93	1,66
Isole	75,5%	1,15	2,61
ITALIA	72,6%	1,00	2,04

**Compravendite
di terreni
edificabili**

Le compravendite di terreni edificabili

Con oltre 1.350 ettari di terreni edificabili, nel secondo trimestre del 2026 le superfici compravendute diminuiscono del 15,1% sull'omologo trimestre del 2025. Il risultato complessivo nazionale è l'effetto di andamenti concordi fra tutte le aree geografiche: si osserva un decremento molto elevato nelle Isole, -33,8%, nel Nord Est, -22,3%, e nell'area del Nord Ovest, -10,5%, infine sono più contenuti i cali al Centro, -4% e al Sud, -5,9%. Si osserva che nelle aree del Centro, del Nord Est e del Nord Ovest il dato è 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 28% 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) II 2026	Var % STN II 26 / II 25
Nord Ovest	284	-10,5%
Nord Est	249	-22,3%
Centro	238	-4,0%
Sud	382	-5,9%
Isole	200	-33,8%
ITALIA	1.353	-15,1%

**Acquisti
di PF e PNF**

In questo comparto gli acquirenti più attivi sono le PNF che rappresentano, a livello nazionale, circa il 71% del totale delle superfici scambiate e raggiungono il massimo nell'area del Nord Est, oltre l'83%.

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 2026 la superficie media per atto riferibile agli acquisti di PF è di 0,12 ettari, mentre è di circa 0,43 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 2,5 volte quello delle PF, nel Nord Est 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 II 2026	STN media acquisti PF (in ha/atto) II 2026	STN media acquisti PNF (in ha/atto) II 2026
Nord Ovest	78,5%	0,09	0,41
Nord Est	83,3%	0,09	0,46
Centro	77,3%	0,14	0,62
Sud	63,0%	0,13	0,36
Isole	51,6%	0,14	0,35
ITALIA	70,8%	0,12	0,43

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 settembre 2026**

periodo di riferimento: **secondo 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.