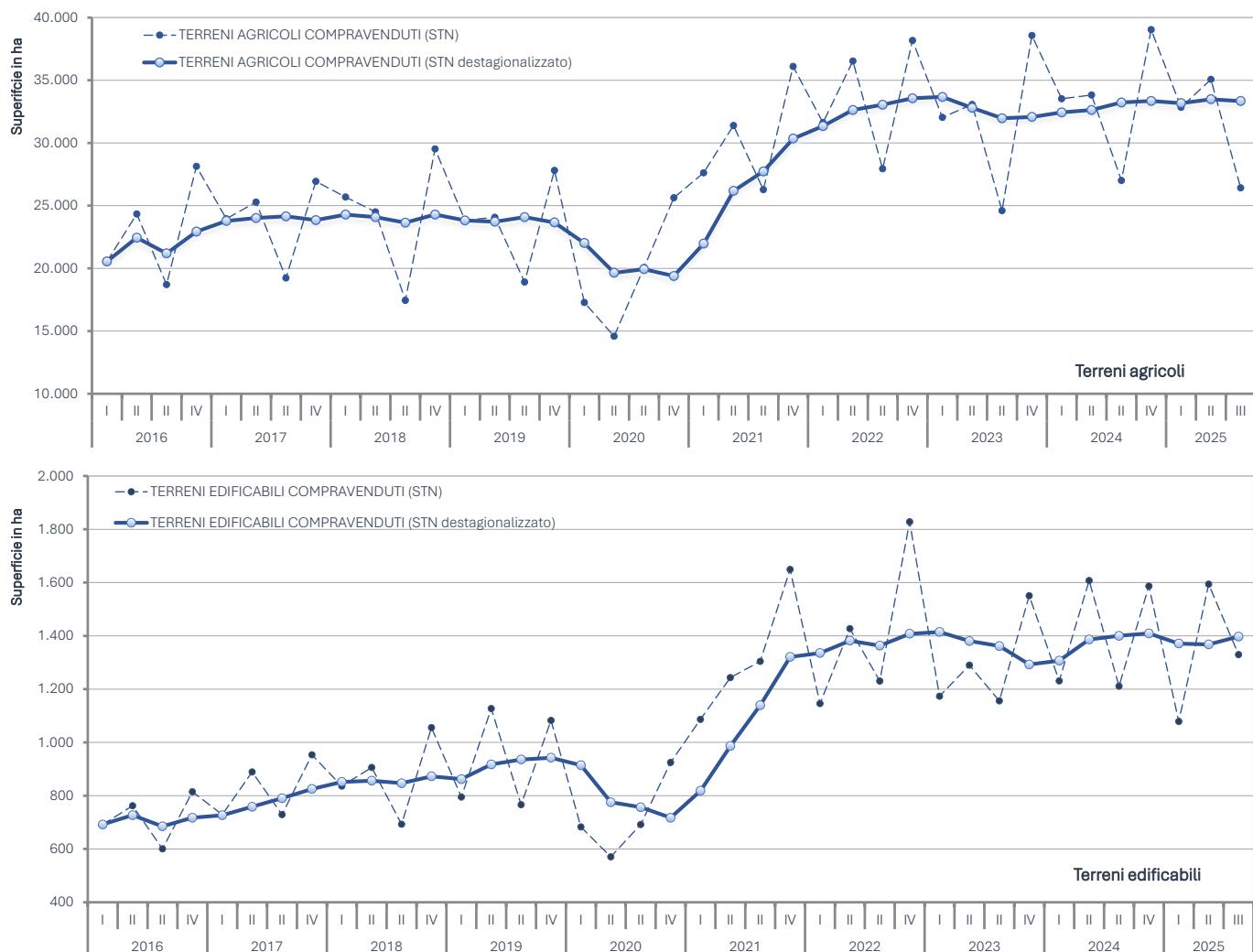


TERRENI

3 | 2025



Il mercato dei terreni nel III trimestre 2025

Le superfici scambiate dei terreni, nel terzo trimestre del 2025, risultano in leggera flessione, facendo registrare un calo tendenziale dell'1,5%. In questo terzo trimestre sono stati compravenduti oltre 28.300 ettari di terreni, circa 424 ettari in meno rispetto allo stesso trimestre del 2024.

Ad incidere sul calo è la diminuzione degli scambi di terreni rilevati al Centro, nel Sud e nelle Isole, che prevalgono sugli incrementi osservati nelle due aree del Nord. Tra le aree geografiche, la quota maggiore di superficie di terreni scambiata, con circa il 30% 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 17% circa del mercato e infine il restante 16% è rappresentato dal Centro.

In questo contesto, risultano in decrescita solo le compravendite di terreni agricoli, con un tasso tendenziale del -2,2%, mentre la superficie dei terreni edificabili scambiati nel III trimestre 2025 è in aumento del 9,8%.

IN ITALIA

Ancora altalenante la dinamica rilevata per le compravendite di terreni. Trainati dal dato negativo delle aree Centro, Sud e Isole gli scambi tornano in calo nel terzo trimestre del 2025.

Il dato negativo riguarda solo i terreni agricoli, mentre sono in crescita gli scambi di terreni edificabili, in particolare nel Centro e nel Nord Ovest.

**Terreni
compravenduti**

Le compravendite di terreni

Il mercato nazionale dei terreni, con circa 28.300 ettari compravenduti, fa registrare nel III trimestre del 2025 una lieve flessione dell'1,5% su base tendenziale annua. Ad incidere sul dato nazionale è il risultato che si riscontra nel Centro, -14%, che conta circa 4.500 ettari di terreni scambiati. Negative anche le variazioni nell'area del Sud, -1%, e nelle Isole, -1,9%, mentre al Nord Ovest gli scambi sono pressoché stabili, +0,9%. Nell'area del Nord Est il tasso tendenziale è invece positivo, +11,4%, circa 480 ettari in più rispetto all'omologo trimestre del 2024. Con la flessione registrata in questo trimestre, circa 740 ettari scambiati in meno, l'area Centro prosegue la fase calante già osservata lo scorso trimestre. Con oltre 8.400 ettari di superfici di terreni scambiati, il Sud continua a rappresentare la quota di mercato più elevata tra le aree, arrivando a sfiorare il 30%.

Tabella 1

| Area | STN (in ha) III 2025 | Var % STN III 25 / III 24 |
|---------------|-------------------------|------------------------------|
| Nord Ovest | 4.415 | 0,9% |
| Nord Est | 4.671 | 11,4% |
| Centro | 4.503 | -14,0% |
| Sud | 8.442 | -1,0% |
| Isole | 6.274 | -1,9% |
| ITALIA | 28.304 | -1,5% |

Distinguendo i terreni per destinazione d'uso, la maggior quota di mercato è rappresentata dai terreni agricoli, con oltre il 93% degli scambi, in diminuzione del 2,2% rispetto al terzo trimestre del 2024. Al contrario, le compravendite di terreni edificabili, che rappresentano circa il 5% del mercato, sono in aumento, con una variazione del 9,8%. 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) III 2025 | Var % STN III 25 / III 24 |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------|
| TERRENI AGRICOLI | 26.421 | -2,2% |
| TERRENI EDIFICABILI | 1.330 | 9,8% |
| TERRENI NE' AGR. NE' EDIF. | 496 | 3,8% |
| ALTRO | 57 | 56,4% |
| TOTALE | 28.304 | -1,5% |

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 III trimestre del 2025 si inverte la tendenza, rispetto al precedente trimestre e le superfici scambiate di terreni agricoli registrano una diminuzione del 2,2% tendenziale (era +3,7% nel II trimestre del 2025). A pesare sulla variazione nazionale è la flessione sostenuta osservata nell'area del Centro, -15,9%, che conferma e accentua il dato negativo dello scorso trimestre (-10,9% nel II trimestre 2025), delle Isole, -3,1% (dato in controtendenza rispetto al +19,6% del secondo trimestre 2025), e del Nord Ovest, -1,6%, che conferma la leggera flessione rilevata del trimestre precedente. Nel Nord Est si conferma e si accentua la tendenza positiva del trimestre scorso con un aumento che in quest'ultima rilevazione è di +12,2%. Al Sud si registra una totale stabilità in relazione al III trimestre 2024, annullando di fatto la tendenza positiva registrata nel secondo trimestre 2025, +6%.

Tabella 3

| Area | STN (in ha) III 2025 | Var % STN III 25 / II 24 |
|---------------|-------------------------|-----------------------------|
| Nord Ovest | 3.974 | -1,6% |
| Nord Est | 4.305 | 12,2% |
| Centro | 4.192 | -15,9% |
| Sud | 8.034 | 0,0% |
| Isole | 5.916 | -3,1% |
| ITALIA | 26.421 | -2,2% |

**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 68%, ancora in leggero calo rispetto al 70% dello scorso trimestre.

In termini di superfici medie per atto di compravendita, le PNF acquistano superfici sensibilmente maggiori. Nel III trimestre del 2025 la superficie media di un terreno agricolo acquistata da una PNF è di 2,33 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 3 volte quella delle PF.

Tabella 4

| Area | Quota % STN | STN media | STN media |
|---------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| | acquisti PF III 2025 | acquisti PF (in ha/atto) | acquisti PNF (in ha/atto) III 2025 |
| Nord Ovest | 73,2% | 0,70 | 1,34 |
| Nord Est | 58,6% | 0,96 | 2,27 |
| Centro | 61,1% | 0,84 | 2,64 |
| Sud | 72,3% | 0,93 | 2,50 |
| Isole | 68,5% | 1,06 | 2,99 |
| ITALIA | 67,7% | 0,90 | 2,33 |

**Compravendite
di terreni
edificabili**

Le compravendite di terreni edificabili

Con oltre di 1.300 ettari di terreni edificabili, nel III trimestre del 2025 le superfici compravendute aumentano del 9,8% sull'omologo trimestre del 2024. Il risultato complessivo nazionale è l'effetto di andamenti discordi tra le aree geografiche: cali si osservano nel Nord Est, -4,5% e nel Sud, -5,7%; a questi decrementi si contrappongono i rialzi tendenziali positivi registrati nel Nord Ovest +24%, ma soprattutto nel Centro, +44,4%, in entrambi i casi in controtendenza rispetto all'andamento negativo 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 25% 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) III 2025 | Var % STN III 25 / III 24 |
|---------------|-------------------------|------------------------------|
| Nord Ovest | 302 | 24,0% |
| Nord Est | 235 | -4,5% |
| Centro | 236 | 44,4% |
| Sud | 332 | -5,7% |
| Isole | 225 | 8,8% |
| ITALIA | 1.330 | 9,8% |

**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 nelle aree del Nord, 80% circa.

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 terzo trimestre del 2025 la superficie media per atto riferibile agli acquisti di PF è di 0,13 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 3 volte quello delle PF, nel Centro l'omologo rapporto assume il valore medio massimo, superando di circa 4 volte la superficie media acquistata da PF.

Tabella 6

| Area | Quota % STN acquisti PNF | STN media acquisti PF (in ha/atto) | STN media acquisti PNF (in ha/atto) |
|---------------|-----------------------------|---------------------------------------|--|
| | III 2025 | III 2025 | III 2025 |
| Nord Ovest | 80,8% | 0,10 | 0,51 |
| Nord Est | 79,6% | 0,10 | 0,48 |
| Centro | 76,4% | 0,17 | 0,69 |
| Sud | 60,2% | 0,13 | 0,40 |
| Isole | 54,4% | 0,16 | 0,61 |
| ITALIA | 69,6% | 0,13 | 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 sovraintendere 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 Guerreri**
Settore Osservatorio Mercato Immobiliare
Responsabile: **Maurizio Festa**
Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare
Responsabile: **Erika Ghiraldo**



dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **4 dicembre 2025**
periodo di riferimento: **terzo 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.*