



## Il mercato dei terreni nel I trimestre 2025

Per le compravendite di terreni si osserva un cambiamento di tendenza rispetto alla dinamica positiva rilevata nel corso del 2024, risultando nel primo trimestre del 2025 una flessione tendenziale delle superfici scambiate, -2,3%. Sono stati compravenduti nel trimestre circa 35 mila ettari di terreni, oltre 800 ettari in meno rispetto allo stesso trimestre del 2024.

Pesano, in particolare, sulla flessione nazionale degli scambi di terreni i dati tendenziali negativi rilevati nel Centro, nel Sud e nelle Isole, che prevalgono sugli incrementi rilevati nel Nord Ovest e nel Nord Est.

Tra le aree geografiche, la quota maggiore di superficie di terreni scambiati, con oltre un quarto del mercato nazionale, continua ad essere il Sud. Le due aree del Nord e le Isole detengono una quota del mercato dei terreni prossima al 20%; nel Centro è circa il 15%.

In questo contesto, la flessione si presenta più accentuata per le compravendite di terreni edificabili, con un tasso tendenziale negativo superiore al 10%.

### IN ITALIA

In calo tendenziale le compravendite dei terreni nel primo trimestre 2025

Oltre 800 ettari di superfici scambiate in meno rispetto al primo trimestre 2024

Più netta la tendenza negativa per gli scambi di terreni edificabili



## Terreni compravenduti

# Le compravendite di terreni

Il mercato nazionale dei terreni, con poco meno di 35mila ettari compravenduti, fa registrare nel I trimestre del 2025 una flessione del 2,3% su base tendenziale annua. Ad incidere sul dato nazionale è il risultato che si riscontra nel Centro, -18,2% e oltre 5mila ettari di terreni scambiati. Negative anche le variazioni nelle aree del Sud e delle Isole, in cui si registra, rispettivamente, -3,1% e -4,4%. Nelle aree del Nord il tasso tendenziale è positivo, le superfici scambiate superano i 6 mila ettari nel Nord Est, con una crescita dell'1,6% e arrivano a circa 7mila nel Nord Ovest, che registra la crescita più ampia, +13,5%. Nell'area del Sud sono stati compravenduti circa 9.700 ettari di terreni, rappresentando la quota di mercato più elevata tra le aree, oltre il 25%.

Tabella 1

Area	STN (in ha) I 2025	Var % STN I 25 / I 24
Nord Ovest	6.999	13,5%
Nord Est	6.180	1,6%
Centro	5.111	-18,2%
Sud	9.706	-3,1%
Isole	6.490	-4,4%
<b>ITALIA</b>	<b>34.487</b>	<b>-2,3%</b>

Distinguendo i terreni per destinazione d'uso, la maggior quota di mercato è rappresentata dai terreni agricoli, con oltre il 95% degli scambi, in diminuzione del 2% rispetto al primo trimestre del 2024. Anche le compravendite di terreni edificabili, che rappresentano poco più del 3% del mercato, sono in diminuzione, con una variazione percentuale che supera di 10 punti il dato dei terreni agricoli, -12,3%. 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.

Tabella 2

Area	STN (in ha) I 2025	Var % STN I 25 / I 24
TERRENI AGRICOLI	32.839	-2,0%
TERRENI EDIFICABILI	1.079	-12,3%
TERRENI NE' AGR. NE' EDIF.	500	11,8%
ALTRO	69	-35,1%
<b>TOTALE</b>	<b>34.487</b>	<b>-2,3%</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 I trimestre del 2025 si inverte la tendenza, rispetto al precedente trimestre, per l'andamento delle superfici scambiate di terreni agricoli, -2 % tendenziale (era del +1,2% nel IV trimestre del 2024). A pesare sulla variazione nazionale è il risultato dell'area del Centro, -17,8%, che è l'unica area in cui si rileva una diminuzione delle superfici di terreni agricoli scambiati con tasso a due cifre. Diminuiscono, infatti, con tassi più deboli, gli scambi nelle aree delle Isole, -5,5%, e del Sud, -2,6%, area in cui si scambiano oltre il 28% delle superfici complessive. Nel Nord Ovest, al contrario, le superfici di terreni agricoli registrano un aumento del 14% su base tendenziale annua, crescita ben distante dalla perdita registrata nel precedente trimestre (era -1,7% nel IV trimestre 2024). Uno scenario simile si osserva anche nel Nord Est, dove in questo trimestre si osserva una crescita del 3,1%, a fronte del lieve calo dello 0,8% rilevato lo scorso trimestre.

Tabella 3

Area	STN (in ha) I 2025	Var % STN I 25 / I 24
Nord Ovest	6.634	14,0%
Nord Est	5.888	3,1%
Centro	4.868	-17,8%
Sud	9.252	-2,6%
Isole	6.197	-5,5%
<b>ITALIA</b>	<b>32.839</b>	<b>-2,0%</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 73%.

In termini di superfici medie per atto di compravendita, le PNF acquistano superfici sensibilmente maggiori. Nel I trimestre del 2025 la superficie media di un terreno agricolo acquistata da una PNF è di 2,23 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 quasi a 3 volte quella delle PF.

Tabella 4

Area	Quota % STN acquisti PF I 2025	STN media acquisti PF (in ha/atto) I 2025	STN media acquisti PNF (in ha/atto) I 2025
Nord Ovest	73,8%	0,95	1,74
Nord Est	67,1%	1,24	2,36
Centro	64,6%	0,95	2,52
Sud	73,5%	0,95	2,28
Isole	81,3%	1,21	2,46
<b>ITALIA</b>	<b>72,6%</b>	<b>1,03</b>	<b>2,23</b>

## Compravendite di terreni edificabili

# Le compravendite di terreni edificabili

Con poco più di 1.000 ettari di terreni edificabili, nel I trimestre del 2025 le superfici compravendute diminuiscono di oltre il 12% sull'omologo trimestre del 2024. Il risultato complessivo nazionale è l'effetto di andamenti quasi del tutto concordanti nelle aree geografiche del paese: cali molto accentuati si osservano nel Centro, -27,1%, nel Nord Est, -16,7%, nel Nord Ovest, -13,5%, e nel Sud, -9,4%, a cui si contrappone l'unico dato tendenziale positivo registrato nelle Isole, +6,4%.

Per i terreni edificabili il peso delle superfici scambiate per area evidenzia nel trimestre in esame una prevalenza del Sud, che singolarmente rappresenta più del 31% 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) I 2025	Var % STN I 25 / I 24
Nord Ovest	214	-13,5%
Nord Est	211	-16,7%
Centro	138	-27,1%
Sud	339	-9,4%
Isole	175	6,4%
<b>ITALIA</b>	<b>1.079</b>	<b>-12,3%</b>

## Acquisti di PF e PNF

In questo comparto gli acquirenti più attivi sono le PNF che rappresentano circa il 67% a livello nazionale del totale delle superfici scambiate e raggiungono un massimo del 78% circa nell'area del Nord Ovest e un livello del 75% nel Nord Est.

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 2025 la superficie media per atto riferibile agli acquisti di PF è di 0,13 ettari, mentre è di oltre 0,4 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 massimo, superando di 3 volte quello delle PF, nel Nord Ovest l'omologo rapporto assume il valore medio massimo, superando di circa 4,5 volte la superficie media acquistata da PF.

Tabella 6

Area	Quota % STN acquisti PNF I 2025	STN media acquisti PF (in ha/atto) I 2025	STN media acquisti PNF (in ha/atto) I 2025
Nord Ovest	77,9%	0,09	0,39
Nord Est	75,1%	0,11	0,43
Centro	64,4%	0,16	0,41
Sud	62,5%	0,13	0,42
Isole	52,5%	0,14	0,41
<b>ITALIA</b>	<b>66,6%</b>	<b>0,13</b>	<b>0,41</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 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.

---

<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: **10 giugno 2025**  
periodo di riferimento: **primo 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.*