CONSIGLIO PER LA RICERCA IN AGRICOLTURA E L'ANALISI DELL'ECONOMIA AGRARIA
CENTRO DI RICERCA POLITICHE E BIOECONOMIA

L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2025

SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Arzeni (CREA-PB)

Il contesto socioeconomico internazionale è ancora caratterizzato da una marcata conflittualità internazionale, che ha avuto ripercussioni sui mercati dei prodotti e dei fattori agricoli, amplificando la loro variabilità e accrescendo quindi la situazione di incertezza in cui si muovono gli operatori di settore.

Gli indicatori macroeconomici del settore agricolo, rilevati dall'ISTAT nel 2025, sono nel complesso positivi con un aumento generalizzato dei prezzi (3,8%) che ha compensato l'incremento dei costi (1%) per cui la redditività media è leggermente migliorata. Anche gli investimenti fissi lordi sono cresciuti in valore (5,3%) segno positivo di una propensione a investire nel settore grazie anche ad un tasso di inflazione che è rimasto su livelli contenuti (1,4%).

I risultati dell'indagine sul mercato fondiario italiano confermano la debole ripresa, rilevata già nel 2024, con l'incremento dei valori medi correnti dello 0,9% e la sostanziale tenuta in termini di valori deflazionati.

Il valore medio nazionale dei terreni coltivati nel 2025 sfiora i 23.000 euro/ha, intermedio tra gli 8.600 euro delle Isole e i 49.000 del Nord-est (Tabella 1). Resta quindi praticamente invariato l'ampio divario tra il Nord e il Sud del Paese che rispecchia le forti differenze in termini di risorse territoriali, strutture aziendali e indirizzi produttivi.

Nelle aree di pianura si localizzano generalmente i terreni di maggior pregio e valore con alcune eccezioni costituite dalle coltivazioni ortofloricole liguri (collina litoranea del Nord-ovest) e dai frutteti del Trentino-Alto Adige (montagna interna del Nord-est).

Nel 2025 si incominciano a rilevare gli effetti per gli interventi della PAC 2023-2027 che stimolano le aziende agricole ad investire specie in funzione di una maggiore sostenibilità e qualità delle produzioni. Anche la pressione esercitata da altre possibili destinazioni d'uso dei terreni, quali ad esempio quelle per gli impianti di energie rinnovabili, sta influenzando il mercato in alcuni contesti territoriali.

I testimoni qualificati intervistati, delineano una situazione di sostanziale equilibrio del mercato fondiario nel 2025 con una tendenziale prevalenza della domanda sull'offerta di terreni in compravendita. Stabile la numerosità degli scambi rispetto all'anno precedente con gli agricoltori che restano saldamente i compratori più attivi seguiti dagli imprenditori extra-agricoli e più distaccati altri investitori privati. Tra i venditori invece risultano più frequenti coloro che hanno cessato l'attività agricola o sono in procinto di farlo, gli altri proprietari privati non imprenditori, ed infine coloro che hanno ereditato i terreni ma non intendono coltivarli.

Un quarto dei rispondenti segnala che le compravendite avvengono senza intermediazione, ma frequenti sono anche le transazioni concluse con il supporto di consulenti e agenzie immobiliari.

Tabella 1 - Valori fondiari medi nel 2025 (migliaia di euro, SAU)

	Zona Altimetrica					Totale
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura	
Nord-ovest	12,8	23,0	34,3	108,4	45,8	36,5
Nord-est	61,9		43,8	30,1	45,7	48,9
Centro	9,1	34,3	15,5	16,5	20,9	15,2
Meridione	6,7	9,9	12,9	16,5	18,5	13,4
Isole	6,0	7,1	7,8	8,7	13,7	8,6
Italia	18,8	8,9	16,8	14,4	35,3	22,9
Variazioni % rispetto all'anno precedente						
Nord-ovest	*1,8*	*1,0*	*1,9*	*1,0*	*3,4*	*3,0*
Nord-est	*-1,4*		*0,0*	*0,6*	*0,6*	*-0,1*
Centro	*0,4*	*0,0*	*0,3*	*0,6*	*0,2*	*0,3*
Meridione	*0,2*	*1,0*	*-0,3*	*0,4*	*1,3*	*0,4*
Isole	*0,4*	*0,9*	*0,8*	*0,9*	*0,3*	*0,6*
Italia	*-0,7*	*0,9*	*0,4*	*0,6*	*1,6*	*0,9*

NB: i risultati rilevati nell'Indagine 2025 non sono confrontabili con quelli pubblicati in precedenza a causa del processo di revisione che ha interessato alcune aree.

Fonte: CREA, Indagine sul mercato fondiario in Italia.

Nell'immediato futuro gli intervistati non intravedono sostanziali cambiamenti dello scenario di mercato ma oltre il 40% dei rispondenti indica una significativa crescita dell'offerta legata spesso alla cessazione delle attività agricole nelle aree più marginali.

Questi, in estrema sintesi, i principali risultati dell'Indagine del CREA, condotta dal personale delle sedi regionali del Centro Politiche e Bioeconomia, con la collaborazione di alcuni esperti del settore, che hanno intervistato gli operatori del mercato, individuati anche con il supporto del Consiglio Nazionale dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali (CONAF).

Per integrare il quadro informativo vengono forniti di seguito ulteriori elementi di analisi del mercato fondiario utilizzando altre fonti documentali e statistiche. Le analisi integrali sono disponibili nel sito del CREA[1].

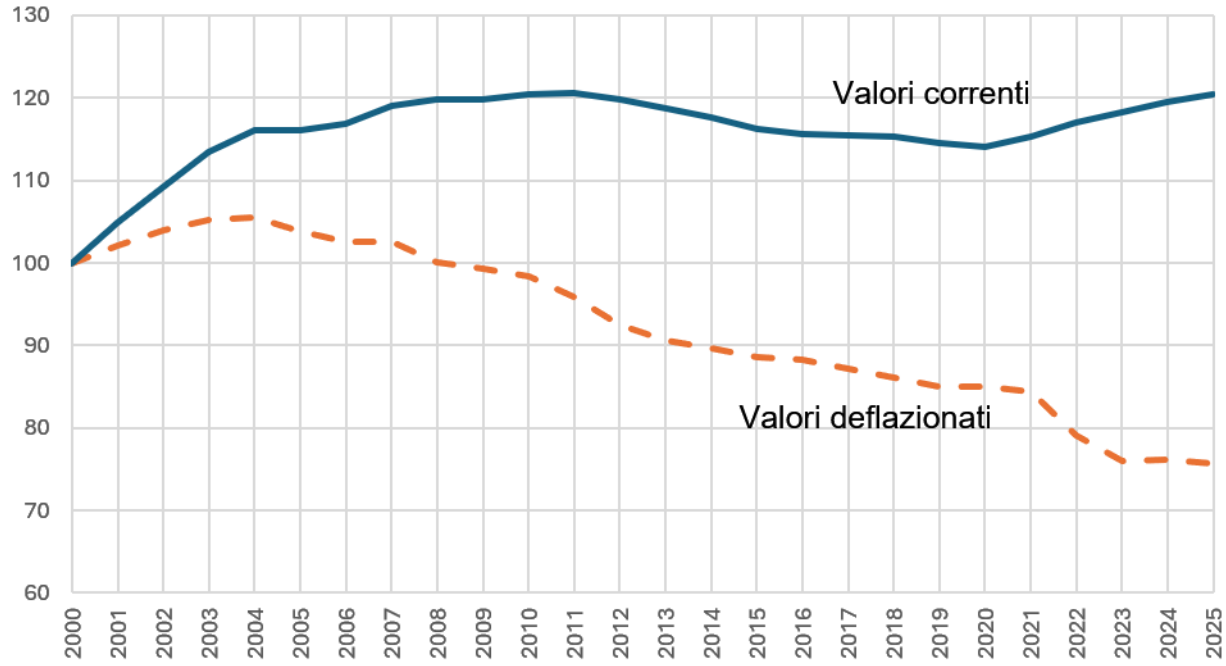
Nel 2025 le compravendite di terreni agricoli non edificabili rilevate dal Notariato sono state oltre 180 mila, in significativo aumento (3,6%) rispetto all'anno precedente, confermando la tendenza positiva rilevata anche dall'indagine diretta del CREA. I terreni agricoli non edificabili rappresentano quasi il 13% di tutte le compravendite dei beni immobili soggetti a registrazione, secondi solo ai fabbricati (76%). Le altre due voci riferite ai terreni, disponibili nelle statistiche del Notariato, ovvero quelli edificabili e i non edificabili e non agricoli, non raggiungono la quota del 3% ciascuno, per cui la numerosità delle compravendite è notevolmente inferiore a quella dei terreni agricoli, ma la dinamica rispetto al 2024 è altrettanto

[1] La documentazione e i dati prodotti dall'indagine sul mercato fondiario è disponibile nel sito web: https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario.

positiva.

Il tasso di inflazione nel 2025 è salito all'1,4% dopo il minimo dello 0,8% del 2024 ma non ha avuto un impatto evidente su valori fondiari medi in termini reali che si mantengono grossomodo sullo stesso livello dell'anno precedente (Figura 1). Quindi la lieve crescita dei valori ha compensato la dinamica inflattiva, e, considerando l'incertezza che ancora caratterizza la situazione generale dei mercati agricoli, il segnale è moderatamente positivo in quanto non sono in atto fenomeni capaci di determinare, su vasta scala, forti oscillazioni dei prezzi della terra.

Figura 1 - Indice dei prezzi correnti e dei prezzi deflazionati dei terreni agricoli in Italia (2000=100)



Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari; ISTAT, Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati

L'andamento del credito bancario per l'acquisto di immobili rurali fornisce ulteriori informazioni sulla situazione del mercato finanziario e sui relativi fabbisogni degli investitori.

Le statistiche di Banca d'Italia sui prestiti oltre l'anno al settore agricolo confermano la lieve riduzione (-2,1%) dello stock di credito destinato agli investimenti. In particolare, l'acquisto di immobili rurali, che comprendono i terreni, la variazione rispetto al 2024 è stata del -3,7%, e anche le consistenze per i fabbricati si sono contratte della stessa percentuale. Solo le consistenze dei prestiti concessi per l'acquisto di macchinari e attrezzature sono rimaste stabili segno di un maggiore orientamento verso investimenti volti all'ammodernamento strutturale aziendale piuttosto che all'ampliamento delle superfici che può essere conseguito in maniera meno vincolante tramite l'affitto.

La contrazione delle consistenze è stata più marcata nelle regioni del Centro (-6%), mentre nelle Isole si è rilevato un lieve aumento del totale (0,9%) risultato di una dinamica contrapposta tra il -7,1% dei fabbricati e il +7,4% dei macchinari.

CONSIGLIO PER LA RICERCA IN AGRICOLTURA E L'ANALISI DELL'ECONOMIA AGRARIA
CENTRO DI RICERCA POLITICHE E BIOECONOMIA

L'andamento del mercato degli affitti in Italia nel 2025

SINTESI DEI RISULTATI

Davide Longhitano (CREA-PB)

Anche nel 2025 il mercato degli affitti agricoli in Italia ha mantenuto una sostanziale stabilità, pur evidenziando dinamiche differenziate tra territori e ordinamenti produttivi. I canoni sono rimasti generalmente invariati rispetto all'anno precedente, con incrementi localizzati nelle aree più produttive e una crescente selettività della domanda, orientata soprattutto verso terreni irrigui, accorpati, facilmente accessibili e meccanizzabili. Le superfici destinate a produzioni specializzate continuano a essere particolarmente ricercate, mentre i terreni marginali e meno produttivi incontrano maggiori difficoltà di collocazione, anche in presenza di canoni contenuti. La domanda è sostenuta soprattutto dalle aziende agricole più strutturate, dagli operatori zootecnici e dai contoterzisti, interessati ad ampliare le superfici condotte. L'offerta è alimentata dalla cessazione delle aziende più piccole e prive di ricambio generazionale, mentre la ridotta redditività di alcune produzioni e i crescenti costi di gestione rendono gli affittuari più selettivi.

A livello territoriale, nel Settentrione la domanda rimane sostenuta soprattutto nelle pianure irrigue, nei distretti zootecnici e nelle aree a maggiore specializzazione produttiva. I canoni mostrano una sostanziale stabilità, con incrementi localizzati nelle zone più competitive e segnali di ridimensionamento nei comparti meno remunerativi. Il mercato rimane attivo, ma cresce l'attenzione alla qualità dei terreni e alla sostenibilità economica delle locazioni. Nell'Italia centrale prevale un quadro di stabilità, con una domanda più vivace per i seminativi irrigui e le colture specializzate. Le condizioni economiche delle produzioni e l'adeguamento ai sostegni della PAC influenzano le contrattazioni, favorendo in alcuni contesti accordi di durata più breve. Infine, nel Mezzogiorno il mercato risulta generalmente meno dinamico, con differenze significative tra i comprensori agricoli più produttivi e le aree interne. La domanda si concentra sui terreni irrigui e sulle superfici destinate alle produzioni orticole, frutticole e viticole, mentre cresce la disponibilità di terreni marginali, accentuando le differenze nei canoni.

Per il prossimo futuro, gli operatori prevedono una sostanziale continuità delle attuali dinamiche. L'affitto continuerà a rappresentare uno strumento fondamentale per l'ampliamento e la riorganizzazione delle aziende agricole, con una domanda sostenuta per le superfici più produttive e un possibile aumento dell'offerta nelle aree marginali, dove la cessazione delle attività potrebbe accentuare le difficoltà di collocazione dei terreni.