

On line l'Indagine annuale CREA sul mercato fondiario e degli affitti 2024

"I risultati della 75^a Indagine del CREA – dichiara il Presidente Andrea Rocchi – confermano la stabilità del mercato fondiario, la sua solidità e la capacità di adattamento dell'agricoltura italiana, anche in un contesto complesso, segnato dalle tensioni internazionali e dai cambiamenti climatici. Il CREA, con il suo lavoro di ricerca e analisi, continua ancora oggi, dopo 75 anni, a offrire un punto di riferimento scientifico per comprendere le dinamiche del settore e orientare le politiche agricole. È ora fondamentale valorizzare il suolo agricolo come risorsa strategica, sostenendo la redditività delle imprese e promuovendo un uso sostenibile e innovativo del territorio, perché valorizzare la terra e sostenere chi la coltiva significa investire nel futuro del Paese."

A cura di Micaela Conterio
– Ufficio Stampa CREA

Prezzi dei terreni agricoli +1%, gap Nord-Sud fino a 30mila euro

Crea, 22,4mila media nel 2024; sale interesse per aree irrigabili

ROMA

(ANSA) - ROMA, 11 NOV - E' in leggera ripresa il mercato fondiario italiano nel 2024 che segna +1% rispetto al 2023 grazie anche al calo deciso del tasso di inflazione, per un valore medio a ettaro di 22.400 euro. Una crescita, come sempre, a più velocità, dove calano i prezzi dei terreni più marginali e meno produttivi, mentre aumentano quelli più accessibili, maggiormente vocati a produzioni di qualità e situati in zone irrigue. Il picco di 47.100 euro a ettaro è nel Nord-Est, in particolare nel Trentino-Alto Adige, dove le superfici agricole coltivate sono limitate ma molto remunerative; segue il Nord Ovest con 35.200 euro a ettaro (+2,3%); valori decisamente inferiori, invece, al Centro e al Sud, sotto i 16mila euro, fino ad arrivare ai 9mila euro delle Isole. Sono alcuni dei dati dell'Indagine del Crea, condotta dal Centro Politiche e Bioeconomia, con il supporto dei Dottori Agronomi e Forestali (Conaf), che confermano la capacità del capitale della terra di risentire meno dei fenomeni congiunturali, della continua contrazione delle aziende agricole ma non delle superfici coltivate. Ad influenzare i prezzi alcuni fenomeni connessi al cambiamento climatico e alla diffusione degli impianti per la produzione di energia rinnovabile; nel primo caso, in particolare, è cresciuto l'interesse per i terreni irrigabili, prestando attenzione alla loro vulnerabilità rispetto agli eventi estremi quali alluvioni e frane. Sostanzialmente stabile la compravendita, con una lieve prevalenza della domanda sull'offerta, come anche quella degli affitti, quest'ultima trainata principalmente da giovani imprenditori, aziende agricole strutturate e operatori delle energie rinnovabili (biogas e agrivoltaico); l'offerta, d'altro canto, è stata alimentata dal progressivo ritiro degli agricoltori anziani. Un mercato, anche in questo caso, sempre più selettivo, dove l'interesse si concentra sui terreni irrigabili, strategici per mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici estremi. Stessa spaccatura geografica dal punto di vista economico, anche per gli affitti, con il mercato del Nord-Est particolarmente dinamico, stabile il Centro e Sud con una domanda focalizzata sulle aree fertili. L'interesse per l'agrivoltaico è in crescita, specialmente nelle Isole, dove l'affitto è spesso uno strumento per accedere ai fondi comunitari, incentivando la formalizzazione dei contratti.

(ANSA).

Stabile compravendita dei terreni agricoli nel 2024, prezzi +1%



Rapporto Crea sul mercato fondiario che è in leggera ripresa

Roma, 11 nov. (askanews) - Sostanzialmente stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2024, con una lieve prevalenza della domanda sull'offerta. Rispetto all'anno precedente, infatti, l'aumento del prezzo medio dei terreni agricoli è stato di circa l'1%, per un valore attestatosi intorno ai 22.400 euro ad ettaro. Inoltre, si rileva un lieve aumento (1,7%) delle compravendite registrate: la maggior parte delle transazioni (57%) è di piccola entità e riguarda terreni agricoli con un valore inferiore ai 10mila euro, un terzo ricade tra i 10 e i 100mila euro mentre quelle con valori superiori a 100mila euro costituiscono l'8% del totale delle compravendite.

Nonostante l'incertezza della situazione internazionale, che ha avuto ripercussioni sui prezzi dei prodotti e dei mezzi tecnici agricoli, il mercato fondiario italiano mostra quindi una leggera ripresa, confermando l'andamento positivo degli ultimi anni, avviato dopo l'inversione di tendenza post-pandemica del 2020.

Cresce ulteriormente l'interesse per i terreni facilmente accessibili e vocati a produzioni di qualità, così come quello per i terreni irrigabili. Ancora deboli sono gli effetti per gli interventi della nuova PAC 2023-2027, mentre risulta evidente l'influenza sui prezzi di alcuni fenomeni connessi al cambiamento climatico e alla diffusione degli impianti per la produzione di energia rinnovabile.

Questo è il quadro che emerge dalla settantacinquesima edizione dell'"Indagine sul mercato fondiario", curata dai ricercatori del CREA Politiche e Bioeconomia. Per quanto riguarda i prezzi medi dei terreni, il rapporto conferma l'ampia forbice tra i valori fondiari nel Nord da quelli del Centro-Sud e Isole.

Nel 2024 il prezzo medio dei terreni agricoli per ettaro va dal picco di 47.100 euro nel Nord-Est, seguito dal Nord Ovest con circa 35.200 euro (+2,3%), a valori decisamente inferiori al Centro e al Sud, mediamente al di sotto dei 16.000 euro, fino ad arrivare ai 9mila delle Isole. La

differenza è data, non solo dalla maggiore incidenza al Nord dei terreni in aree pianeggianti e irrigue, ma anche dal più elevato tasso di urbanizzazione e dal relativo consumo di suolo agricolo, che riduce l'offerta dei terreni, in molti casi non sufficiente a soddisfare la domanda. Al contrario nelle aree interne e montane prevale l'offerta di terreni, da parte di agricoltori anziani e di aziende in difficoltà economiche, che spesso non trova riscontro sul mercato.

Ad esempio, i valori massimi si trovano nelle aree montane in particolare del Trentino-Alto Adige, dove le superfici agricole coltivate sono limitate ma molto remunerative ed i prezzi sostenuti anche da una economia fortemente orientata alla valorizzazione del paesaggio e delle produzioni locali.

Si conferma stabile anche la situazione del mercato degli affitti, con differenze significative tra le varie aree del Paese legate a molteplici fattori climatici ed economici. La domanda, sostenuta in prevalenza da giovani imprenditori e da aziende strutturate, ha visto la crescente presenza di operatori del settore delle energie rinnovabili (biogas e agrivoltaico). La fuoriuscita dal settore di agricoltori anziani ha reso disponibili, inoltre, superfici prima condotte direttamente, contribuendo così ad alimentare il mercato degli affitti.

Crea. Terreni agricoli: mercato fondiario e degli affitti in Italia nel 2024

Sostanzialmente stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2024, con una lieve prevalenza della domanda sull'offerta. Rispetto all'anno precedente, infatti, l'aumento del prezzo medio dei terreni agricoli è stato di circa l'1%, per un valore attestatosi intorno ai 22.400 euro ad ettaro. Nonostante l'incertezza della situazione internazionale, che ha avuto ripercussioni sui prezzi dei prodotti e dei mezzi tecnici agricoli, il mercato fondiario italiano mostra una leggera ripresa. Cresce ulteriormente l'interesse per i terreni facilmente accessibili e vocati a produzioni di qualità, così come quello per i terreni irrigabili. Ancora deboli sono gli effetti per gli interventi della nuova PAC 2023-2027, mentre risulta evidente l'influenza sui prezzi di alcuni fenomeni connessi al cambiamento climatico e alla diffusione degli impianti per la produzione di energia rinnovabile.

Questo è il quadro che emerge dalla settantacinquesima edizione dell'"Indagine sul mercato fondiario", curata dai ricercatori del CREA Politiche e Bioeconomia.

Nel 2024 il prezzo medio dei terreni agricoli per ettaro continua a presentare significative differenze, con il picco di 47.100 euro nel Nord-Est, seguito dal Nord Ovest con circa 35.200 euro (+2,3%), e valori decisamente inferiori al Centro e al Sud, mediamente al di sotto dei 16.000 euro, fino ad arrivare ai 9 mila delle Isole. La differenza è data, non solo dalla maggiore incidenza al Nord dei terreni in aree pianeggianti e irrigue, ma anche dal più elevato tasso di urbanizzazione e dal relativo consumo di suolo agricolo, che riduce l'offerta dei terreni, in molti casi non sufficiente a soddisfare la domanda. Al contrario nelle aree interne e montane prevale l'offerta di terreni, da parte di agricoltori anziani e di aziende in difficoltà economiche, che spesso non trova riscontro sul mercato.

Si conferma stabile anche la situazione del mercato degli affitti, con differenze significative tra le varie aree del Paese legate a molteplici fattori climatici ed economici. La domanda, sostenuta in prevalenza da giovani imprenditori e da aziende strutturate, ha visto la crescente presenza di operatori del settore delle energie rinnovabili (biogas e agrivoltaico). La fuoriuscita dal settore di agricoltori anziani ha reso disponibili, inoltre, superfici prima condotte direttamente, contribuendo così ad alimentare il mercato degli affitti. Nelle aree più produttive hanno prevalso i contratti in deroga, mentre nelle zone marginali continuano a diffondersi forme contrattuali brevi o informali.

Anche gli affitti registrano un crescente interesse per le superfici irrigabili, considerate strategiche in un contesto di crescente vulnerabilità agli eventi climatici estremi.

Nel prossimo futuro, gli operatori si attendono una sostanziale stabilità del mercato degli affitti, i cui canoni tenderanno a consolidarsi, seppur con variazioni legate alla vocazione produttiva dei terreni, mentre per le compravendite si prevede una crescita dell'offerta legata alla cessazione delle attività agricole nelle aree più marginali.

Nel complesso, in attesa degli effetti che potranno essere generati dall'entrata a regime degli interventi PAC 2023-2027, lo scenario del mercato fondiario appare moderatamente

positivo, seppure nell'incertezza che nasce da eventi climatici sempre più estremi e dannosi, e, di conseguenza dalla tendenziale riduzione della redditività delle produzioni.

“I risultati della 75ª Indagine del CREA – dichiara il Presidente Andrea Rocchi – confermano la stabilità del mercato fondiario, la sua solidità e la sua capacità di adattamento dell'agricoltura italiana, anche in un contesto complesso, segnato dalle tensioni internazionali e dai cambiamenti climatici. Il CREA, con il suo lavoro di ricerca e analisi, continua ancora oggi, dopo 75 anni, a offrire un punto di riferimento scientifico per comprendere le dinamiche del settore e orientare le politiche agricole. È ora fondamentale valorizzare il suolo agricolo come risorsa strategica, sostenendo la redditività delle imprese e promuovendo un uso sostenibile e innovativo del territorio, perché valorizzare la terra e sostenere chi la coltiva significa investire nel futuro del Paese.”

I risultati definitivi con le analisi regionali sono disponibili alla

pagina: <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario>

CREA – SINTESI INDAGINE MERCATO FONDIARIO



Mercato fondiario, presentata a Roma la 75^a Indagine Crea. Accesso alla terra e credito temi centrali. I DATI, VIDEOINTERVISTE E INTERVENTI: Rocchi, Proietti, Marchi, Aquino, Pesce, Arzeni

Si è svolta oggi a Roma la LXXV edizione dell'indagine CREA sul Mercato Fondiario. L'incontro è stato occasione per presentare una fotografia aggiornata dei prezzi e degli affitti dei terreni agricoli in Italia, offrendo al contempo un'analisi approfondita delle dinamiche territoriali, delle politiche agricole e delle nuove sfide legate al cambiamento climatico e alle energie rinnovabili.

Di seguito la sintesi del rapporto in pdf:

[CREA – SINTESI INDAGINE MERCATO FONDIARIO](#)

Sostanzialmente stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2024, con una lieve prevalenza della domanda sull'offerta. Rispetto all'anno precedente, infatti, l'aumento del prezzo medio dei terreni agricoli è stato di circa l'1%, per un valore attestatosi intorno ai 22.400 euro ad ettaro. Nonostante l'incertezza della situazione internazionale, che ha avuto ripercussioni sui prezzi dei prodotti e dei mezzi tecnici agricoli, il mercato fondiario italiano mostra una leggera ripresa. Cresce ulteriormente l'interesse per i terreni facilmente accessibili e vocati a produzioni di qualità, così come quello per i terreni irrigabili. Ancora deboli sono gli effetti per gli interventi della nuova PAC 2023-2027, mentre risulta evidente l'influenza sui prezzi di alcuni fenomeni connessi al cambiamento climatico e alla diffusione degli impianti per la produzione di energia rinnovabile.

I DATI

Nel 2024 il prezzo medio dei terreni agricoli per ettaro continua a presentare significative differenze, con il picco di 47.100 euro nel Nord-Est, seguito dal Nord Ovest con circa 35.200 euro (+2,3%), e valori decisamente inferiori al Centro e al Sud, mediamente al di sotto dei 16.000 euro, fino ad arrivare ai 9 mila delle Isole. La differenza è data, non solo dalla maggiore incidenza al Nord dei terreni in aree pianeggianti e irrigue, ma anche dal più elevato tasso di urbanizzazione e dal relativo consumo di suolo agricolo, che riduce l'offerta dei terreni, in molti casi non sufficiente a soddisfare la domanda. Al contrario nelle aree interne e montane prevale l'offerta di terreni, da parte di agricoltori anziani e di aziende in difficoltà economiche, che spesso non trova riscontro sul mercato. Si conferma stabile anche la situazione del mercato degli affitti, con differenze significative tra le varie aree del Paese legate a molteplici fattori climatici ed economici. La domanda, sostenuta in prevalenza da giovani imprenditori e da aziende strutturate, ha visto la crescente presenza di operatori del settore delle energie rinnovabili (biogas e agrivoltaico). La fuoriuscita dal settore di agricoltori anziani ha reso disponibili, inoltre, superfici prima condotte direttamente, contribuendo così ad alimentare il mercato degli affitti. Nelle aree più produttive hanno prevalso i contratti in deroga, mentre nelle zone marginali continuano a diffondersi forme contrattuali brevi o informali. Anche gli affitti registrano un crescente interesse per le superfici irrigabili, considerate strategiche in un contesto di crescente vulnerabilità agli eventi climatici estremi.

Nel complesso, in attesa degli effetti che potranno essere generati dall'entrata a regime degli interventi PAC 2023-2027, lo scenario del mercato fondiario appare moderatamente positivo, seppure nell'incertezza che nasce da eventi climatici sempre più estremi e dannosi, e, di conseguenza dalla tendenziale riduzione della redditività delle produzioni.



Mercato Fondiario, Rocchi (Crea): presentiamo indagine su trend di settore per definire policy. VIDEOINTERVISTA

Roma - Mercato Fondiario, Rocchi (Crea): presentiamo indagine su trend di settore per definire policy. VIDEOINTERVISTA

“Oggi è l’occasione per presentare la 75.^a edizione di questa importante ricerca, che il Crea porta avanti da tanti anni grazie al lavoro delle ricercatrici e dei ricercatori che lavorano in questo particolare ambito”.

Così il presidente del Crea, Andrea Rocchi, a margine della presentazione dell’ “Indagine sul mercato fondiario – LXXV° Edizione”, in corso presso la sede del Crea a Roma.

“E’ un’indagine, una fotografia di un settore, in particolare quello legato al mercato fondiario, per comprendere quelle che sono i trend e gli andamenti del mercato dei terreni e delle terre agrarie, utile a fare un focus sul valore che è connesso a questa proprietà immobiliare”.

TERRA STRUMENTO BASE PER FARE AGRICOLTURA

“Per noi è particolarmente interessante perché facciamo ricerca in questo ambito, ma è anche un modo per dire, per confermare quanto sia importante lo strumento base per fare agricoltura, ovvero le terre. Il valore fondiario rappresenta l’elemento fondamentale su cui basare tutte le valutazioni ed, immagino, anche le policy dei decisori politici”.

“Capire che valore ha un trend così importante e lungo come Crea sta portando avanti appunto da 75 anni, penso che sia un grande importante valore aggiunto per tutti per noi, per il nostro ministero vigilante e anche ovviamente per i decisori che devono definire le strategie politiche del prossimo futuro”.

[Andrea Rocchi \(Crea\) | Indagine sul mercato fondiario - LXXV° Edizione](#)



Mercato fondiario, Pesce (Crea): temi centrali accesso alla terra e al credito. VIDEOINTERVISTA

Roma - Mercato fondiario, Pesce (Crea): temi centrali accesso alla terra e al credito. VIDEOINTERVISTA

“Il tema del mercato fondiario e delle compravendite del terreno introducono il grande tema dell’accesso alla terra e dell’accesso al credito e delle opportunità per quanto riguarda i giovani”. Così Alessandra Pesce (Crea) ad Agricolae a margine della presentazione dell’ “Indagine sul mercato fondiario – LXXV° Edizione”, in corso presso la sede del Crea a Roma.

“In questo momento ci sono delle nuove potenzialità e dei nuovi investimenti che possono in qualche maniera da una parte rafforzare e dall’altra – paradossalmente – respingere ulteriormente. Sono gli aspetti legati alle energie e quindi all’utilizzo energetico dei terreni, e gli aspetti legati ai cambiamenti climatici. Entrambi oggi li abbiamo affrontati in maniera non completa, ma sicuramente saranno quelli che dovranno essere implementati con maggior forza per dar modo anche ai giovani di comprendere quali sono le nuove linee e le nuove tendenze”.

[Alessandra Pesce \(Crea\) I "Indagine sul mercato fondiario - LXXV° Edizione",](#)



Mercato fondiario, Arzeni (Crea): nel 2024 lieve ripresa mercato, difficile accesso per giovani. VIDEOINTERVISTA

Roma - Mercato fondiario, Arzeni (Crea): nel 2024 lieve ripresa mercato, difficile accesso per giovani. VIDEOINTERVISTA

“Si tratta di un’indagine storica per il Crea, che coinvolge un gruppo nutrito di persone e che rileva i valori dei terreni a livello regionale. I principali risultati, se vogliamo fare un’estrema sintesi del 2024, vedono una piccola ripresa del mercato: i valori rispetto al passato incominciano a tenere il ritmo rispetto all’inflazione, e quindi il terreno sembra essere un investimento gradito non solo agli agricoltori ma anche ad altri imprenditori extra agricoli”.

Così Andrea Arzeni (Crea) a margine della presentazione dell’ “Indagine sul mercato fondiario – LXXV° Edizione”, in corso presso la sede del Crea a Roma.

INDAGINE HA MESSO IN EVIDENZA DIFFERENZIAZIONE NORD E SUD

“L’indagine ha messo in evidenza, come sta accadendo ormai da molti anni, una notevole differenziazione a livello di territorio tra Nord e Sud, ma anche tra tipologie di destinazione di terreni. Ci sono terreni coltivati a vite che hanno raggiungono valori stratosferici, direi milionari, e terreni invece, parliamo delle aree interne soprattutto, e del sud, che hanno valori molto bassi. Quindi è un mercato molto differenziato tra aree ricche, spesso al nord, e aree interne e più povere del Sud Italia”.

GIOVANI HANNO DIFFICILE ACCESSO ALLE TERRE

“Normalmente l’acquisto di terreni viene fatto da aziende strutturate, quindi da agricoltori che hanno una prospettiva economica futura, mentre l’offerta di terreni da parte di chi vende arriva da agricoltori in fase di cessazione che stanno andando in pensione o che hanno difficoltà economiche. per quello che riguarda i giovani, hanno un difficile accesso alla terra perché la terra costa molto, almeno i territori di pregio che possono essere coltivati a colture ad alto reddito. Quindi i giovani continuano ad avere un difficile accesso alla terra, tant’è vero che nel tempo, negli ultimi anni specialmente, si nota una tendenza al ricorso all’affitto piuttosto che all’acquisto: è più facile affittare dei terreni, si può decidere poi di rinunciare al contratto, cosa che sull’acquisto ovviamente diventa più difficile poi trovare liquidità e vendere i terreni in maniera facile e veloce”.

[Andrea Arzeni \(Crea\) | Indagine sul mercato fondiario - LXXV° Edizione](#)

Terreni agricoli: mercato fondiario e degli affitti in Italia nel 2024

Sostanzialmente stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2024, con una lieve prevalenza della domanda sull'offerta. Rispetto all'anno precedente, infatti, l'aumento del prezzo medio dei terreni agricoli è stato di circa l'1%, per un valore attestatosi intorno ai 22.400 euro ad ettaro. Nonostante l'incertezza della situazione internazionale, che ha avuto ripercussioni sui prezzi dei prodotti e dei mezzi tecnici agricoli, il mercato fondiario italiano mostra una leggera ripresa. Cresce ulteriormente l'interesse per i terreni facilmente accessibili e vocati a produzioni di qualità, così come quello per i terreni irrigabili. Ancora deboli sono gli effetti per gli interventi della nuova PAC 2023-2027, mentre risulta evidente l'influenza sui prezzi di alcuni fenomeni connessi al cambiamento climatico e alla diffusione degli impianti per la produzione di energia rinnovabile.

Questo è il quadro che emerge dalla settantacinquesima edizione dell'"Indagine sul mercato fondiario", curata dai ricercatori del CREA Politiche e Bioeconomia. Nel 2024 il prezzo medio dei terreni agricoli per ettaro continua a presentare significative differenze, con il picco di 47.100 euro nel Nord-Est, seguito dal Nord Ovest con circa 35.200 euro (+2,3%), e valori decisamente inferiori al Centro e al Sud, mediamente al di sotto dei 16.000 euro, fino ad arrivare ai 9 mila delle Isole. La differenza è data, non solo dalla maggiore incidenza al Nord dei terreni in aree pianeggianti e irrigue, ma anche dal più elevato tasso di urbanizzazione e dal relativo consumo di suolo agricolo, che riduce l'offerta dei terreni, in molti casi non sufficiente a soddisfare la domanda. Al contrario nelle aree interne e montane prevale l'offerta di terreni, da parte di agricoltori anziani e di aziende in difficoltà economiche, che spesso non trova riscontro sul mercato.

Si conferma stabile anche la situazione del mercato degli affitti, con differenze significative tra le varie aree del Paese legate a molteplici fattori climatici ed economici. La domanda, sostenuta in prevalenza da giovani imprenditori e da aziende strutturate, ha visto la crescente presenza di operatori del settore delle energie rinnovabili (biogas e agrivoltaico). La fuoriuscita dal settore di agricoltori anziani ha reso disponibili, inoltre, superfici prima condotte direttamente, contribuendo così ad alimentare il mercato degli affitti. Nelle aree più produttive hanno prevalso i contratti in deroga, mentre nelle zone marginali continuano a diffondersi forme contrattuali brevi o informali. Anche gli affitti registrano un crescente interesse per le superfici irrigabili, considerate strategiche in un contesto di crescente vulnerabilità agli eventi climatici estremi.

Nel prossimo futuro, gli operatori si attendono una sostanziale stabilità del mercato degli affitti, i cui canoni tenderanno a consolidarsi, seppur con variazioni legate alla vocazione produttiva dei terreni, mentre per le compravendite si prevede una crescita dell'offerta legata alla cessazione delle attività agricole nelle aree più marginali.

Nel complesso, in attesa degli effetti che potranno essere generati dall'entrata a regime degli interventi PAC 2023-2027, lo scenario del mercato fondiario appare moderatamente positivo, seppure nell'incertezza che nasce da eventi climatici sempre più estremi e dannosi, e, di conseguenza dalla tendenziale riduzione della redditività delle produzioni.

"I risultati della 75ª Indagine del CREA – dichiara il Presidente Andrea Rocchi – confermano la stabilità del mercato fondiario, la sua solidità e la sua capacità di adattamento dell'agricoltura italiana, anche in un contesto complesso, segnato dalle tensioni internazionali e dai cambiamenti climatici. Il CREA, con il suo lavoro di ricerca e analisi, continua ancora oggi, dopo 75 anni, a offrire un punto di riferimento scientifico per comprendere le dinamiche del settore e orientare le politiche agricole. È ora fondamentale valorizzare il suolo agricolo come risorsa strategica, sostenendo la redditività delle imprese e promuovendo un uso sostenibile e innovativo del territorio, perché valorizzare la terra e sostenere chi la coltiva significa investire nel futuro del Paese."

I risultati definitivi con le analisi regionali sono disponibili alla pagina: <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondario>

Terreni agricoli: mercato fondiario e degli affitti in Italia nel 2024

Sostanzialmente stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2024, con una lieve prevalenza della domanda sull'offerta. Rispetto all'anno precedente, infatti, l'aumento del prezzo medio dei terreni agricoli è stato di circa l'1%, per un valore attestatosi intorno ai 22.400 euro ad ettaro. Nonostante l'incertezza della situazione internazionale, che ha avuto ripercussioni sui prezzi dei prodotti e dei mezzi tecnici agricoli, il mercato fondiario italiano mostra una leggera ripresa. Cresce ulteriormente l'interesse per i terreni facilmente accessibili e vocati a produzioni di qualità, così come quello per i terreni irrigabili. Ancora deboli sono gli effetti per gli interventi della nuova PAC 2023-2027, mentre risulta evidente l'influenza sui prezzi di alcuni fenomeni connessi al cambiamento climatico e alla diffusione degli impianti per la produzione di energia rinnovabile.

Questo è il quadro che emerge dalla settantacinquesima edizione dell' *"Indagine sul mercato fondiario"*, curata dai ricercatori del CREA Politiche e Bioeconomia.

Nel 2024 il prezzo medio dei terreni agricoli per ettaro continua a presentare significative differenze, con il picco di 47.100 euro nel Nord-Est, seguito dal Nord Ovest con circa 35.200 euro (+2,3%), e valori decisamente inferiori al Centro e al Sud, mediamente al di sotto dei 16.000 euro, fino ad arrivare ai 9 mila delle Isole. La differenza è data, non solo dalla maggiore incidenza al Nord dei terreni in aree pianeggianti e irrigue, ma anche dal più elevato tasso di urbanizzazione e dal relativo consumo di suolo agricolo, che riduce l'offerta dei terreni, in molti casi non sufficiente a soddisfare la domanda. Al contrario nelle aree interne e montane prevale l'offerta di terreni, da parte di agricoltori anziani e di aziende in difficoltà economiche, che spesso non trova riscontro sul mercato.

Si conferma stabile anche la situazione del mercato degli affitti, con differenze significative tra le varie aree del Paese legate a molteplici fattori climatici ed economici. La domanda, sostenuta in prevalenza da giovani imprenditori e da aziende strutturate, ha visto la crescente presenza di operatori del settore delle energie rinnovabili (biogas e agrivoltaico). La fuoriuscita dal settore di agricoltori anziani ha reso disponibili, inoltre, superfici prima condotte direttamente, contribuendo così ad alimentare il mercato degli affitti. Nelle aree più produttive hanno prevalso i contratti in deroga, mentre nelle zone marginali continuano a diffondersi forme contrattuali brevi o informali. Anche gli affitti registrano un crescente interesse per le superfici irrigabili, considerate strategiche in un contesto di crescente vulnerabilità agli eventi climatici estremi.

Nel prossimo futuro, gli operatori si attendono una sostanziale stabilità del mercato degli affitti, i cui canoni tenderanno a consolidarsi, seppur con variazioni legate alla vocazione produttiva dei terreni, mentre per le compravendite si prevede una crescita dell'offerta legata alla cessazione delle attività agricole nelle aree più marginali.

Nel complesso, in attesa degli effetti che potranno essere generati dall'entrata a regime degli interventi PAC 2023-2027, lo scenario del mercato fondiario appare moderatamente positivo, seppure nell'incertezza che nasce da eventi climatici sempre più estremi e dannosi, e, di conseguenza dalla tendenziale riduzione della redditività delle produzioni.

"I risultati della 75ª Indagine del CREA – dichiara il Presidente Andrea Rocchi – confermano la stabilità del mercato fondiario, la sua solidità e la sua capacità di adattamento dell'agricoltura italiana, anche in un contesto complesso, segnato dalle tensioni internazionali e dai cambiamenti climatici. Il CREA, con il suo lavoro di ricerca e analisi, continua ancora oggi, dopo 75 anni, a offrire un punto di riferimento scientifico per comprendere le dinamiche del settore e orientare le politiche agricole. È ora fondamentale valorizzare il suolo agricolo come risorsa strategica, sostenendo la redditività delle imprese e promuovendo un uso sostenibile e innovativo del territorio, perché valorizzare la terra e sostenere chi la coltiva significa investire nel futuro del Paese."

I risultati definitivi con le analisi regionali sono disponibili alla

pagina: <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondario>

Terreni agricoli: nel 2024 prezzi medi a 22.400 €/ha e compravendite in aumento del 4%

Secondo l'ultimo report del Crea si registra nel 2024 una crescita media dell'1% dei valori fondiari, trainati da disponibilità di acqua, accessibilità e produzioni di qualità. Stabili gli affitti, più selettiva la domanda. Agricoltura ed energia si contendono la risorsa suolo



13 Novembre, 2025

Nel 2024 il mercato fondiario italiano ha mostrato una lieve ma significativa ripresa, in un contesto internazionale ancora segnato da conflitti geopolitici e dall'instabilità dei prezzi agricoli e dei mezzi tecnici. Un ruolo positivo lo ha giocato la discesa dell'inflazione, passata dal 5,4% nel 2023 allo 0,8% nel 2024, che ha contribuito a rafforzare la fiducia degli operatori e a restituire slancio agli investimenti. Secondo la 75° Indagine del CREA – Politiche e Bioeconomia, il comparto agricolo nazionale conferma la propria resilienza strutturale e una notevole capacità di adattamento, nonostante le pressioni economiche e ambientali che continuano a incidere sulla competitività del settore.

Valori fondiari e selettività della domanda

La crescita media dell'1% dei valori fondiari consolida il trend positivo avviato dopo la pandemia, confermando la relativa stabilità del capitale fondiario rispetto alle oscillazioni congiunturali. A fronte della progressiva riduzione del numero di aziende agricole, la superficie coltivata complessiva resta pressoché invariata: un segnale che indica una ricomposizione strutturale più che una contrazione del settore.

Il prezzo medio nazionale dei terreni agricoli si attesta attorno ai 22.400 euro per ettaro, ma le differenze territoriali restano marcate. Il Nord-Est continua a registrare i valori più elevati, con una media di oltre 47.000 euro/ha, sostenuta dalla presenza di superfici pianeggianti e irrigue, da un tessuto urbano denso e da un forte legame tra territorio e produzioni locali di pregio. Anche il Nord-

Ovest mostra segnali di vitalità, con una media di 35.200 euro/ha e una crescita del 2,3% rispetto al 2023. Al contrario, nel Centro, nel Sud e nelle Isole i valori restano più contenuti, spesso inferiori ai 16.000 euro/ha e con minimi intorno ai 9.000 euro nelle aree insulari.

Le variazioni più significative si osservano nel Meridione e nel Nord-Ovest, mentre a livello nazionale l'incremento è stato dell'1% in pianura e dell'1,2% nelle aree collinari litoranee.

Fattori determinanti e selettività territoriale

La crescita dei valori fondiari nel 2024 è risultata tutt'altro che uniforme. Si assiste a un mercato sempre più selettivo, in cui i terreni marginali e meno produttivi tendono a perdere valore, mentre le superfici facilmente lavorabili, irrigabili e vocate a produzioni di qualità continuano ad attirare investitori e conduttori agricoli.

La disponibilità di acqua rappresenta oggi un elemento competitivo essenziale. Il cambiamento climatico, con l'aumento di eventi estremi come siccità e alluvioni, ha accresciuto l'interesse per i terreni irrigabili, considerati una risorsa strategica per la continuità produttiva. Parallelamente, la diffusione di impianti per la produzione di energia rinnovabile, in particolare biogas e agrivoltaico, ha introdotto nuovi attori economici sul mercato fondiario, aumentando la competizione per l'uso della terra, soprattutto nel Nord-Est.

Gli effetti della nuova PAC 2023-2027 restano per ora marginali, ma le misure legate alla sostenibilità, alla gestione del rischio e alla valorizzazione dei servizi ecosistemici potrebbero incidere più significativamente nei prossimi anni.

Dinamiche di compravendita e accesso al credito

Nel complesso, il mercato fondiario nel 2024 ha mantenuto un buon equilibrio tra domanda e offerta, con una leggera prevalenza della prima. Gli agricoltori attivi si confermano i principali protagonisti delle compravendite, seguiti da imprenditori extra-agricoli interessati a diversificare i propri investimenti. Sul fronte opposto, i venditori più frequenti sono agricoltori prossimi al pensionamento e privati che dismettono terreni ereditati o non più coltivati.

Le superfici compravendute di terreni agricoli non edificabili sono cresciute del 4% rispetto al 2023, ma oltre la metà delle transazioni riguarda importi inferiori ai 10.000 euro, segno di un mercato ancora molto frammentato e poco orientato all'ampliamento strutturale delle aziende.

Sul versante finanziario, il calo dell'inflazione non si è tradotto in un aumento del credito fondiario. Le erogazioni di mutui per l'acquisto di terreni agricoli si sono ridotte del 3,5%, mentre sono cresciuti i finanziamenti per fabbricati rurali non residenziali (+8,2%), a conferma di un maggiore interesse verso il miglioramento e l'ammodernamento delle strutture produttive. L'affitto rimane comunque la formula più diffusa, scelta per la sua flessibilità e minore esposizione finanziaria, soprattutto da parte delle nuove generazioni di agricoltori.

Il mercato degli affitti: stabilità e nuovi attori

Il mercato degli affitti agricoli si mantiene nel complesso stabile, ma presenta differenze significative a livello territoriale. La domanda resta elevata, trainata da giovani imprenditori, aziende strutturate e, sempre più spesso, da operatori del comparto energetico interessati a progetti di biogas o agrivoltaico.

L'offerta, invece, è alimentata principalmente dall'uscita di scena di agricoltori anziani e dalla messa a disposizione di superfici non più coltivate direttamente. Anche qui si evidenzia una crescente selettività della domanda: le superfici irrigabili o di alta vocazione produttiva sono le più richieste, mentre i terreni marginali, nonostante i canoni più bassi, faticano a trovare nuovi conduttori.

Sul piano contrattuale, nelle aree a maggiore produttività continuano a prevalere i contratti in deroga, mentre per le colture ad alta redditività si osserva una tendenza a ridurre la durata contrattuale, privilegiando formule più flessibili. Le organizzazioni professionali raccomandano tuttavia la stipula di contratti di almeno cinque anni, requisito utile anche per l'accesso alle misure del Complemento di Sviluppo Rurale (CSR).

Considerazioni finali

Il 2024 restituisce l'immagine di un mercato fondiario solido ma sempre più selettivo, dove la terra agricola assume il ruolo di risorsa strategica più che di semplice bene patrimoniale.

Le sfide per il prossimo futuro si concentrano su tre fronti principali: la gestione del rischio climatico, che accresce l'interesse per i terreni irrigabili; la convivenza tra agricoltura ed energia, con la necessità di preservare la funzione produttiva del suolo; e il rafforzamento del ruolo economico e ambientale dell'imprenditore agricolo, chiamato a coniugare redditività e sostenibilità.

Il mercato della terra in Italia appare dunque in una fase di equilibrio dinamico: stabile nei valori, selettivo negli investimenti e sempre più orientato a premiare la qualità gestionale e la cura del territorio.

RASSEGNA STAMPA

Crea, prezzi dei terreni agricoli in rialzo: 22.400 Euro per ettaro in media nel 2024 (+1%)

Gap Nord-Sud fino a 30mila euro: il picco nel Nord-Est



È in leggera ripresa il mercato fondiario italiano nel 2024 che segna +1% rispetto al 2023 grazie anche al calo deciso del tasso di inflazione, per un valore medio a ettaro di 22.400 euro.

Una crescita, come sempre, a più velocità, dove calano i prezzi dei terreni più marginali e meno produttivi, mentre aumentano quelli più accessibili, maggiormente vocati a produzioni di qualità e situati in zone irrigue.

Il picco di 47.100 euro a ettaro è nel Nord-Est, in particolare nel Trentino-Alto Adige, dove le superfici agricole coltivate sono limitate ma molto remunerative; segue il Nord Ovest con 35.200 euro a ettaro (+2,3%); valori decisamente inferiori, invece, al Centro e al Sud, sotto i 16mila euro, fino ad arrivare ai 9mila euro delle Isole. Sono alcuni dei dati dell'Indagine del Crea, condotta dal Centro Politiche e Bioeconomia, con il supporto dei Dottori Agronomi e Forestali (Conaf), che confermano la capacità del capitale della terra di risentire meno dei fenomeni congiunturali, della continua contrazione delle aziende agricole ma non delle superfici coltivate. Ad influenzare i prezzi alcuni fenomeni connessi al cambiamento climatico e alla diffusione degli impianti per la produzione di energia rinnovabile; nel primo caso, in particolare, è cresciuto l'interesse per i terreni irrigabili, prestando attenzione alla loro vulnerabilità rispetto agli eventi estremi quali alluvioni e frane. Sostanzialmente stabile la compravendita, con una lieve prevalenza della domanda sull'offerta, come anche quella degli affitti, quest'ultima trainata principalmente da giovani imprenditori, aziende agricole strutturate e operatori delle energie rinnovabili (biogas e agrivoltaico); l'offerta, d'altro canto, è stata alimentata dal progressivo ritiro degli agricoltori anziani. Un mercato, anche in questo caso, sempre più selettivo, dove l'interesse si concentra sui terreni irrigabili, strategici per mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici estremi. Stessa spaccatura geografica dal punto di vista economico, anche per gli affitti, con il mercato del Nord-Est particolarmente dinamico, stabile il Centro e Sud con una

domanda focalizzata sulle aree fertili. L'interesse per l'agrivoltaico è in crescita, specialmente nelle Isole, dove l'affitto è spesso uno strumento per accedere ai fondi comunitari, incentivando la formalizzazione dei contratti. (lg)

RASSEGNA STAMPA

I vigneti di Barolo sono le terre agricole più preziose d'Italia: fino a 2,3 milioni ad ettaro

A seguire, intorno al milione, in ordine, i vigneti di Alto Adige (Lago di Caldaro), Bolgheri e Montalcino. I dati del Crea sui valori fondiari

Roma, 11 Novembre 2025, ore 16:53



I vigneti più preziosi: Barolo su tutti, poi Caldaro (Alto Adige), Bolgheri e Montalcino

Da 12.000 euro ad ettaro minimi per acquistare un vigneto nella zona del Cannonau dell'Ogliastro in Sardegna (dove si arriva a massimo 18.000 euro ad ettaro) a 2,3 milioni di euro per un ettaro nella zona del Barolo Docg (dove si parte da minimo 300.000 euro ad ettaro), passando, guardando ai vigneti più quotati, per quelli Doc della zona del Lago di Caldaro, in Alto Adige (da 600.000 euro a 1,1 milioni di euro ad ettaro), della Doc Bolgheri (da 250.000 a 1 milione di euro ad ettaro), che ormai ha raggiunto le stesse quotazioni, sempre in Toscana, di Montalcino e dei suoi vigneti a Brunello di Montalcino (per i quali, anche in questo caso, si va da 250.000 a 1 milione di euro ad ettaro); e, ancora, passando per quelli Docg di Valdobbiadene, culla storica del Prosecco Superiore Docg (dove la forbice va da 300.000 a 500.000 euro ad ettaro), per quelli a Nord di Trento (particolarmente vocati alla spumantistica del Trentodoc, e che quotano da 220.000 a 500.000 euro ad ettaro), e, dunque, con lo stesso massimale. Ma tra i terreni agricoli più preziosi d'Italia, di cui alcuni vigneti sono in assoluto i più preziosi, figurano anche i meleti della Val Venosta (da 450.000 a 750.000 euro

ad ettaro) e della Val d'Adige tra Merano e Bolzano (400-600.000 euro ad ettaro), ed ancora quelli dedicati all'ortofloricoltura irrigua nella Piana di Albenga, in Liguria (con quotazioni tra 280.000 e 500.000 euro), mentre il suolo agricolo che vale di meno in assoluto a livello economico è quello dei pascoli nella Provincia di Catanzaro (tra 1.000 e 2.000 euro ad ettaro). Ecco le evidenze dell'indagine su "L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2024" del Crea, presentata oggi a Roma ([qui l'approfondimento dei dati regionali](#)).

Guardando ai soli vigneti presenti nelle tabelle dell'indagine, tra i più preziosi ci sono ancora quelli altoatesini Doc nella bassa Val Venosta e nella Valle Isarco di Bressano (dai 300.000 ai 500.000 euro ad ettaro), quelli Doc di Saint-Christophe in Val d'Aosta (150-300.000 euro ad ettaro), quelli a denominazione della Collina Bresciana, in odor di Franciacorta (150-300.000 euro ad ettaro), quelli del Chianti Classico (che, però, nella zona fiorentina della denominazione vanno da 90.000 a 210.000 euro, mentre in quella senese, in media, da 90.000 a 150.000 euro ad ettaro), e, ancora, i vigneti Doc delle Colline bergamasche (120-200.000 euro ad ettaro), quelli di Pianura del Basso Piave (65-150.000 euro ad ettaro), quelli eroici della Doc Valtellina Superiore (88-142.000 euro ad ettaro) e quelli Doc della zona del Collio, in Friuli Venezia Giulia (55-140.000 euro ad ettaro).

In generale, spiega il rapporto Crea, è stata "sostanzialmente stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2024, con una lieve prevalenza della domanda sull'offerta. Sull'anno precedente, infatti, l'aumento del prezzo medio dei terreni agricoli è stato dell'1%, per un valore attestatosi intorno ai 22.400 euro ad ettaro. Nonostante l'incertezza della situazione internazionale, che ha avuto ripercussioni sui prezzi dei prodotti e dei mezzi tecnici agricoli, il mercato fondiario italiano mostra una leggera ripresa. Cresce ulteriormente l'interesse per i terreni facilmente accessibili e vocati a produzioni di qualità, così come quello per i terreni irrigabili. Ancora deboli sono gli effetti per gli interventi della nuova Pac 2023-2027, mentre risulta evidente l'influenza sui prezzi di alcuni fenomeni connessi al cambiamento climatico e alla diffusione degli impianti per la produzione di energia rinnovabile". Ancora, spiega il Rapporto Crea, nel 2024 il prezzo medio dei terreni agricoli per ettaro continua a presentare significative differenze, con il picco di 47.100 euro nel Nord-Est, seguito dal Nord Ovest con 35.200 euro (+2,3%), e valori decisamente inferiori al Centro e al Sud, mediamente al di sotto dei 16.000 euro, fino ad arrivare ai 9.000 delle Isole.

"La differenza è data non solo dalla maggiore incidenza al Nord dei terreni in aree pianeggianti e irrigue, ma anche dal più elevato tasso di urbanizzazione e dal relativo consumo di suolo agricolo, che riduce l'offerta dei terreni, in molti casi non sufficiente a soddisfare la domanda. Al contrario nelle aree interne e montane prevale l'offerta di terreni, da parte di agricoltori anziani e di aziende in difficoltà economiche, che spesso non trova riscontro sul mercato".

Si conferma stabile, sempre secondo il Crea, anche la situazione del mercato degli affitti, con differenze significative tra le varie aree del Paese legate a molteplici fattori climatici ed economici.

"La domanda, sostenuta in prevalenza da giovani imprenditori e da aziende strutturate, ha visto la crescente presenza di operatori del settore delle energie rinnovabili (biogas e agrivoltaico). La fuoriuscita dal settore di agricoltori anziani ha reso disponibili, inoltre, superfici prima condotte direttamente, contribuendo così ad alimentare il mercato degli affitti. Nelle aree più produttive hanno prevalso i contratti in deroga, mentre nelle zone marginali continuano a diffondersi forme contrattuali brevi o informali. Anche gli affitti registrano un crescente interesse per le superfici irrigabili, considerate strategiche in un contesto di crescente vulnerabilità agli eventi climatici estremi".

Guardando al prossimo futuro, gli operatori si attendono una sostanziale stabilità del mercato degli affitti, i cui canoni tenderanno a consolidarsi, seppur con variazioni legate alla vocazione produttiva dei terreni, mentre per le compravendite si prevede una crescita dell'offerta legata alla cessazione delle attività agricole nelle aree più marginali. Nel complesso, dunque, in attesa degli effetti che potranno essere generati dall'entrata a regime degli interventi Pac 2023-2027, spiega il rapporto Crea, lo scenario del mercato fondiario appare moderatamente positivo, seppure nell'incertezza che

nasce da eventi climatici sempre più estremi e dannosi, e, di conseguenza, dalla tendenziale riduzione della redditività delle produzioni. “I risultati della Indagine Crea n. 75 - conclude il presidente Andrea Rocchi - confermano la stabilità del mercato fondiario, la sua solidità e la sua capacità di adattamento dell’agricoltura italiana, anche in un contesto complesso, segnato dalle tensioni internazionali e dai cambiamenti climatici. Il Crea, con il suo lavoro di ricerca e analisi, continua ancora oggi, dopo 75 anni, a offrire un punto di riferimento scientifico per comprendere le dinamiche del settore e orientare le politiche agricole. È ora fondamentale valorizzare il suolo agricolo come risorsa strategica, sostenendo la redditività delle imprese e promuovendo un uso sostenibile e innovativo del territorio, perché valorizzare la terra e sostenere chi la coltiva significa investire nel futuro del Paese”.

RASSEGNA STAMPA

Barolo inaccessibile. Bolgheri e Montalcino sopra il milione. Ecco le zone viticole più care d'Italia

Il nuovo rapporto del Crea lancia un allarme sulla massiccia presenza dei grandi fondi di investimento internazionali nelle Langhe: "C'è un reale rischio di perdita dell'identità territoriale"

Barolo inaccessibile. Bolgheri e Montalcino sopra il milione. Ecco le zone viticole più care d'Italia

Pubblicità

Barolo, Bolgheri, Montalcino, Caldaro, Trento, Valdobbiadene, Bressanone. La gran parte dei vigneti italiani più cari si trova in questi territori e denominazioni. Lo certificano i dati del Crea, contenuti nell'*Indagine sul mercato fondiario in Italia* relativi al 2024, presentata a Roma martedì 11 novembre. Il rapporto, condotto dal Centro ricerca politiche e bioeconomia del Crea, riguarda l'andamento dei valori e delle quotazioni derivanti dalle compravendite e contiene alcuni esempi di quotazioni dei terreni, basandosi sulla Rete di informazione contabile agricola (Rica). E rileva una lenta ripresa delle quotazioni e degli scambi, grazie a un peso nettamente inferiore dei tassi di inflazione.

Barolo fuori mercato

Nel caso dei vigneti a Barolo, si va da un minimo di 300mila a un massimo di 2,3 milioni di euro per ettaro, ma negli anni questo limite è stato anche superato, come già raccontato [sul settimanale Tre Bicchieri di un anno fa](#). Si tratta della quotazione più alta in Italia. È noto, sottolinea il Crea, l'interesse per queste terre da parte di grandi fondi di investimento internazionali che possono offrire cifre fuori mercato (sono state segnalate quotazioni fino a 4 milioni di euro) investendo nell'acquisto dell'intera azienda. Forte anche l'interesse per i vigneti a Docg Barbaresco.

«Il rischio – si legge nel rapporto – è vedere completamente stravolta la caratterizzazione di un territorio». Le quote di Langa in mano a capitali stranieri (il Gambero Rosso ne ha parlato un anno fa, con [l'allarme di Carlo Petrini](#) e anche quello del produttore [Matteo Ascheri](#)) ammonterebbero oggi a oltre il 20 per cento: «Il timore è che nel giro di alcuni anni si perda l'identità langarola che definisce questi paesaggi».

Le altre zone di pregio

Tetti massimi intorno al milione di euro anche per i vigneti a Docg Brunello di Montalcino (minimo a 250mila euro) e i vigneti Doc del Lago di Caldaro in Alto Adige. Sempre in Toscana, i terreni viticoli a Doc Bolgheri vanno da 250mila a un milione di

euro, così come restano alte le quotazioni dei vigneti altoatesini della bassa Val Venosta e della Valle Isarco (Bressanone), tra 300mila e 500mila euro per ettaro. E nella zona a nord di Trento (500mila euro). Per un terreno a Valdobbiadene, tra le colline del Prosecco Docg, si può spendere tra 330mila e 550mila euro, ma anche i vigneti dell'Asolo Docg mostrano prezzi sostenuti, tra i 300mila e i 350mila euro nel corso del 2024. In Valle d'Aosta, si va da 150 a 300mila euro per un terreno a Doc nella zona di Saint Christophe, con interesse crescente per le aree di pregio. In Friuli Venezia Giulia, fino a 250mila euro per un ettaro di vigneto a Doc Prosecco nell'area nord di Pordenone. In Lombardia è forte la domanda di vigneti in Franciacorta a fronte, tuttavia, di un'offerta molto bassa e di una parcellizzazione delle proprietà. Quotazioni in Oltrepò Pavese ancora basse (tra 25mila e 38mila euro) e preoccupazione, segnala il Crea, per la viticoltura locale da parte degli operatori del settore, con prevalenza di offerta sulla domanda.



Alto Adige – vigneti Lago di Caldaro – foto Helmut Rier

Il Centro-Nord

Altre aree di pregio e di qualità rilevate nel report del Crea sono, ovviamente, nel fiorentino, dove la Docg Chianti Classico ha spuntato quotazioni fino a 210mila euro nel 2024, rispetto ai 150mila euro dell'area senese della denominazione. In Emilia Romagna, i vigneti a Doc delle colline dell'Enza (in provincia di Reggio Emilia) sono quotati al massimo a 72mila euro/ettaro, mentre un vigneto meccanizzato nel modenese (area Lambrusco), sale a 80mila euro. In Umbria, la Dop Montefalco (46mila euro), la spunta sulla Dop Orvieto (35mila euro/ettaro) mentre nelle Marche, risultano abbastanza allineati, tra un minimo di 25 e un massimo di 50mila euro/ettaro, gli areali del Piceno, di Matelica e di Ancona. In Abruzzo, i territori di Chieti, Ortona, Roseto degli Abruzzi spuntano livelli massimi intorno ai 65mila euro.



Abruzzo – vigneti

Il Centro-Sud e Isole

Nel Lazio, buone le quotazioni dei vigneti dei Castelli Romani, con picchi fino a 100mila euro. In Puglia, nella zona di Manduria, un vigneto da vino è rilevato, secondo i dati del rapporto del Crea, tra 20 e 33mila euro per ettaro. In Molise, i vigneti della collina litoranea in provincia di Campobasso valgono circa 30mila euro. In Campania, i vigneti Doc nelle colline dell'Irpinia centrale, vanno da un minimo di 25 a un massimo di 60mila euro per ettaro. In Basilicata, oltre 30mila euro per un ettaro nelle colline vulcaniche del Vulture, in provincia di Potenza. Etna e Pantelleria, in Sicilia, sono rilevate al massimo rispettivamente a 100mila (per vigneti a Doc e Igt nelle pendici del vulcano nell'area catanese) e 140mila euro per ettaro. In Sardegna, le aree di pregio sono quelle dei vigneti a Doc nel Parteolla (27/34mila euro), quelli del Vermentino di Gallura Docg (25/31mila) e quelli della Nurra nel sassarese (29/35mila).



Sicilia – Etna – vigneti terrazzati

Inflazione meno forte: valori e compravendite in risalita

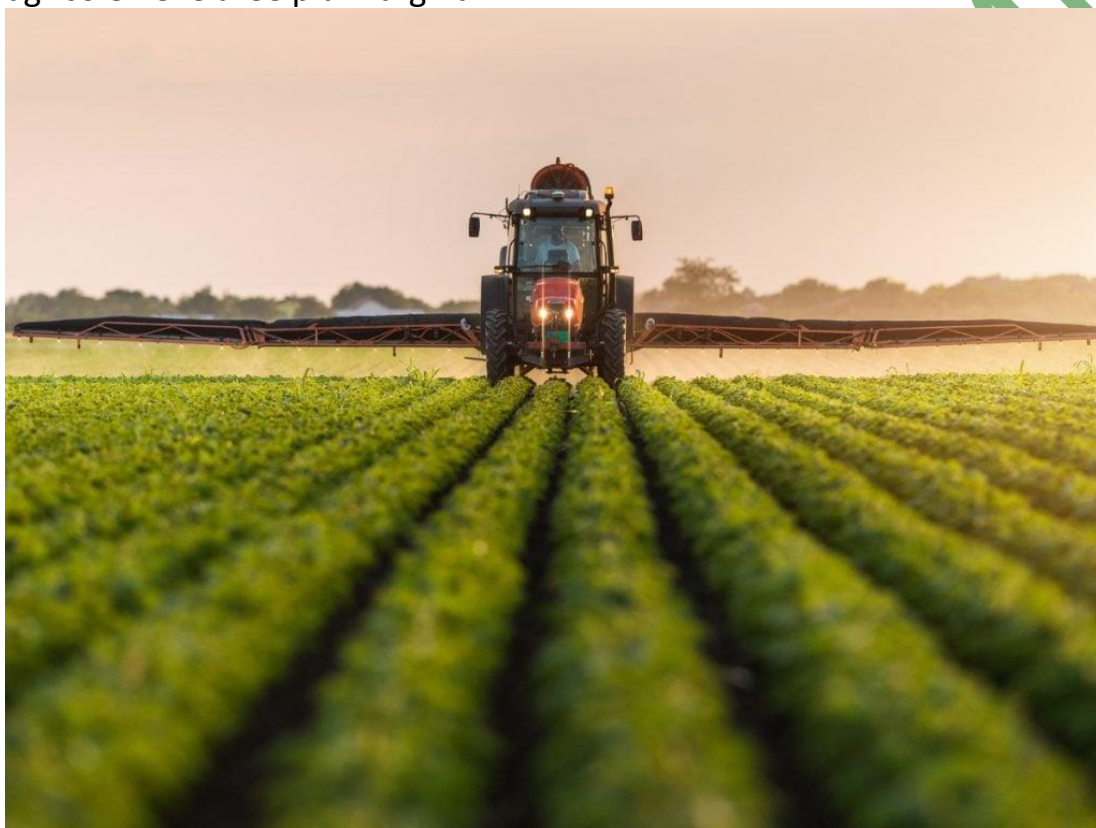
Nel complesso, il valore dei terreni agricoli italiani è in lieve risalita (+1 per cento) nel 2024, a conferma di un trend in corso dal post pandemia. Merito soprattutto di un'inflazione i cui tassi sono crollati dal 5,4% del 2023 allo 0,8% del 2024. Questo calo ha indotto, spiega il Crea, un'inversione di tendenza dei valori in termini reali «che non si registrava da 20 anni». Quindi, un segnale positivo, pur debole, in un quadro di generale incertezza dei mercati agricoli ma che potrebbe suscitare l'interesse degli investitori a «contenere i rischi finanziari con capitalizzazioni a basso rendimento ma meno sensibili alle fluttuazioni».

Nel 2024, le compravendite registrate sono state oltre 180mila, in aumento dell'1,7% sul 2023, «confermando l'inversione di tendenza». Va sottolineato che per circa il 57% si tratta di passaggi al di sotto dei 10mila euro. I prezzi medi a ettaro risultano molto diversi a livello regionale: picco di 47.100 euro nel Nord-Est, seguito dal Nord Ovest (circa 35.200 euro, +2,3%), e valori molto inferiori al Centro e al Sud, mediamente sotto 16mila euro, fino ai 9mila delle Isole.

Le prospettive future: cresce l'offerta

Il Crea ha svolto anche un'indagine qualitativa tra gli esperti di mercato, che ha restituito una situazione di «sostanziale equilibrio del mercato fondiario nel 2024, con prevalenza accennata della domanda sull'offerta di terreni in compravendita».

Gli scambi sono stabili sul 2023, con gli agricoltori che rappresentano i compratori più attivi, seguiti dagli imprenditori extra-agricoli. «Tra i venditori – scrive il Crea – sono più frequenti coloro che hanno cessato l’attività agricola o sono in procinto di farlo e i proprietari privati che spesso hanno ereditato i terreni ma non intendono coltivarli». Le compravendite sono gestite in prevalenza da consulenti e tecnici, ma risultano diffuse anche le compravendite senza intermediazione. Cresce la rilevanza delle agenzie immobiliari, in calo quella delle organizzazioni professionali agricole, che si occupano maggiormente dei contratti di affitto. Nell’immediato futuro, gli intervistati non intravedono sostanziali cambiamenti nel complesso, ma in molte situazioni viene prevista una significativa crescita dell’offerta, legata alla cessazione delle attività agricole nelle aree più marginali.



Il mercato degli affitti

Nel 2024, il mercato degli affitti agricoli in Italia si è mantenuto sostanzialmente stabile, secondo il rapporto del Crea, con dinamiche locali influenzate da molteplici fattori climatici ed economici, che hanno determinato differenze significative tra le varie aree del Paese. La domanda risulta sostenuta principalmente da giovani imprenditori, aziende strutturate e operatori del settore delle energie rinnovabili, in particolare biogas e agrivoltaico. L’offerta, invece, è stata alimentata dall’uscita di agricoltori anziani e dalla conseguente disponibilità di superfici non più coltivate direttamente. «I risultati di questa 75ma edizione del rapporto – commenta il presidente del Crea, Andrea Rocchi – confermano la stabilità del mercato fondiario, la sua solidità e la sua capacità di adattamento dell’agricoltura italiana, anche in un contesto complesso, segnato dalle tensioni internazionali e dai

cambiamenti climatici. Ora, è fondamentale valorizzare il suolo agricolo come risorsa strategica, sostenendo la redditività delle imprese e promuovendo un uso sostenibile e innovativo del territorio, perché valorizzare la terra e sostenere chi la coltiva significa investire nel futuro del Paese».

RASSEGNA STAMPA

Terreni agricoli, l'analisi del Crea evidenzia un mercato stabile e selettivo

Il mercato fondiario italiano mostra un equilibrio solido, capace di resistere alle turbolenze internazionali e alla pressione dell'inflazione. È quanto emerge dalla [75ª "Indagine sul mercato fondiario e degli affitti agricoli" del CREA – Politiche e Bioeconomia](#), presentata ieri a Roma, che analizza l'andamento dei prezzi della terra e la dinamica degli affitti nel 2024.

Secondo il rapporto il valore medio dei terreni agricoli è aumentato di circa l'1%, attestandosi intorno ai 22.400 euro per ettaro. Un incremento modesto, ma significativo in un anno di inflazione quasi nulla e di costi produttivi ancora elevati. Il dato conferma la stabilità strutturale del capitale fondiario italiano che continua a rappresentare un punto di forza del sistema agricolo nazionale.

Dietro questa apparente calma si cela però un panorama disomogeneo. Il Nord-Est resta la macroarea con i valori più alti, con oltre 47.000 euro/ha di media, seguito dal Nord-Ovest, dove il prezzo medio è di 35.200 euro/ha (+2,3% sul 2023). Centro, Sud e Isole restano più distanti, con valori medi inferiori ai 16.000 euro/ha e minimi di 9.000 euro nelle aree interne e montane. Le differenze riflettono fattori strutturali: fertilità, accesso all'acqua, infrastrutture e vocazione produttiva.

La terra irrigua si conferma la più contesa e ricercata, con una domanda crescente e una disponibilità limitata. È ormai la variabile chiave nella formazione del prezzo. Nei comprensori fertili del Nord, un ettaro irrigabile può valere anche tre volte rispetto a un terreno asciutto. Allo stesso tempo cresce la pressione delle energie rinnovabili: fotovoltaico, biogas e agrivoltaico sottraggono superficie agricola e spingono le quotazioni delle aree pianeggianti.

Il [CREA](#) evidenzia anche la stabilità degli scambi: gli agricoltori restano i principali acquirenti, ma aumenta la presenza di investitori extra-agricoli, attratti dal valore patrimoniale e dalla sicurezza della terra. Le compravendite di piccola entità (valore inferiore ai 10.000 euro) rappresentano oltre la metà delle operazioni, segno di un mercato frammentato ma ancora vitale.

In molte regioni la domanda supera leggermente l'offerta, soprattutto nelle aree ad agricoltura intensiva e a produzioni di qualità. Al contrario, nei territori marginali continua la dismissione fondiaria legata all'età avanzata degli agricoltori e alla redditività ridotta.

Per il presidente del CREA Andrea Rocchi, “i risultati dell'indagine confermano la solidità e la capacità di adattamento dell'agricoltura italiana. Valorizzare il suolo agricolo come risorsa strategica significa sostenere la redditività delle imprese e promuovere un uso sostenibile e innovativo del territorio. Investire nella terra e in chi la coltiva è investire nel futuro del Paese”.

Il mercato fondiario italiano del 2024 si presenta quindi stabile, maturo e selettivo: premia la qualità e penalizza la marginalità, conservando un equilibrio raro in un'economia ancora esposta a forti oscillazioni. Nei prossimi giorni con ulteriori approfondimenti del Rapporto CREA analizzeremo in dettaglio le tendenze strutturali che stanno ridisegnando il valore della terra in Italia.

Terreni agricoli: mercato fondiario e degli affitti in Italia nel 2024 **Anticipazione dei risultati dell'Indagine annuale a cura del CREA** **Politiche e Bioeconomia**



Sostanzialmente stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2024, con una lieve prevalenza della domanda sull'offerta. Rispetto all'anno precedente, infatti, l'aumento del prezzo medio dei terreni agricoli è stato di circa l'1%, per un valore attestatosi intorno ai 22.400 euro ad ettaro.

Nonostante l'incertezza della situazione internazionale, che ha avuto ripercussioni sui prezzi dei prodotti e dei mezzi tecnici agricoli, il mercato fondiario italiano mostra una leggera ripresa. Cresce ulteriormente l'interesse per i terreni facilmente accessibili e vocati a produzioni di qualità, così come quello per i terreni irrigabili. Ancora deboli sono gli effetti per gli interventi della nuova PAC 2023-2027, mentre risulta evidente l'influenza sui prezzi di alcuni fenomeni connessi al cambiamento climatico e alla diffusione degli impianti per la produzione di energia rinnovabile.

Questo è il quadro che emerge dalla settantacinquesima edizione dell' *"Indagine sul mercato fondiario"*, curata dai ricercatori del CREA Politiche e Bioeconomia.

Nel 2024 il prezzo medio dei terreni agricoli per ettaro continua a presentare significative differenze, con il picco di 47.100 euro nel Nord-Est, seguito dal Nord

Ovest con circa 35.200 euro (+2,3%), e valori decisamente inferiori al Centro e al Sud, mediamente al di sotto dei 16.000 euro, fino ad arrivare ai 9 mila delle Isole. La differenza è data, non solo dalla maggiore incidenza al Nord dei terreni in aree pianeggianti e irrigue, ma anche dal più elevato tasso di urbanizzazione e dal relativo consumo di suolo agricolo, che riduce l'offerta dei terreni, in molti casi non sufficiente a soddisfare la domanda. Al contrario nelle aree interne e montane prevale l'offerta di terreni, da parte di agricoltori anziani e di aziende in difficoltà economiche, che spesso non trova riscontro sul mercato.

Si conferma stabile anche la situazione del mercato degli affitti, con differenze significative tra le varie aree del Paese legate a molteplici fattori climatici ed economici. La domanda, sostenuta in prevalenza da giovani imprenditori e da aziende strutturate, ha visto la crescente presenza di operatori del settore delle energie rinnovabili (biogas e agrivoltaico).

La fuoriuscita dal settore di agricoltori anziani ha reso disponibili, inoltre, superfici prima condotte direttamente, contribuendo così ad alimentare il mercato degli affitti. Nelle aree più produttive hanno prevalso i contratti in deroga, mentre nelle zone marginali continuano a diffondersi forme contrattuali brevi o informali. Anche gli affitti registrano un crescente interesse per le superfici irrigabili, considerate strategiche in un contesto di crescente vulnerabilità agli eventi climatici estremi. Nel prossimo futuro, gli operatori si attendono una sostanziale stabilità del mercato degli affitti, i cui canoni tenderanno a consolidarsi, seppur con variazioni legate alla vocazione produttiva dei terreni, mentre per le compravendite si prevede una crescita dell'offerta legata alla cessazione delle attività agricole nelle aree più marginali. Nel complesso, in attesa degli effetti che potranno essere generati dall'entrata a regime degli interventi PAC 2023-2027, lo scenario del mercato fondiario appare moderatamente positivo, seppure nell'incertezza che nasce da eventi climatici sempre più estremi e dannosi, e, di conseguenza dalla tendenziale riduzione della redditività delle produzioni.

“I risultati della 75ª Indagine del CREA – dichiara il Presidente Andrea Rocchi – confermano la stabilità del mercato fondiario, la sua solidità e la sua capacità di adattamento dell'agricoltura italiana, anche in un contesto complesso, segnato dalle tensioni internazionali e dai cambiamenti climatici. Il CREA, con il suo lavoro di ricerca e analisi, continua ancora oggi, dopo 75 anni, a offrire un punto di riferimento scientifico per comprendere le dinamiche del settore e orientare le politiche agricole. È ora fondamentale valorizzare il suolo agricolo come risorsa strategica, sostenendo la redditività delle imprese e promuovendo un uso sostenibile e innovativo del territorio, perché valorizzare la terra e sostenere chi la coltiva significa investire nel futuro del Paese.”

I risultati definitivi con le analisi regionali saranno disponibili [qui](#).

Terreni agricoli: mercato fondiario e degli affitti in Italia nel 2024 **Anticipazione dei risultati dell'Indagine annuale a cura del CREA** **Politiche e Bioeconomia**



Sostanzialmente stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2024, con una lieve prevalenza della domanda sull'offerta. Rispetto all'anno precedente, infatti, l'aumento del prezzo medio dei terreni agricoli è stato di circa l'1%, per un valore attestatosi intorno ai 22.400 euro ad ettaro.

Nonostante l'incertezza della situazione internazionale, che ha avuto ripercussioni sui prezzi dei prodotti e dei mezzi tecnici agricoli, il mercato fondiario italiano mostra una leggera ripresa. Cresce ulteriormente l'interesse per i terreni facilmente accessibili e vocati a produzioni di qualità, così come quello per i terreni irrigabili. Ancora deboli sono gli effetti per gli interventi della nuova PAC 2023-2027, mentre risulta evidente l'influenza sui prezzi di alcuni fenomeni connessi al cambiamento climatico e alla diffusione degli impianti per la produzione di energia rinnovabile.

Questo è il quadro che emerge dalla settantacinquesima edizione dell'“Indagine sul mercato fondiario”, curata dai ricercatori del CREA Politiche e Bioeconomia.

Nel 2024 il prezzo medio dei terreni agricoli per ettaro continua a presentare significative differenze, con il picco di 47.100 euro nel Nord-Est, seguito dal Nord Ovest con circa 35.200 euro (+2,3%), e valori decisamente inferiori al Centro e al Sud, mediamente al di sotto dei 16.000 euro, fino ad arrivare ai 9 mila delle Isole.

La differenza è data, non solo dalla maggiore incidenza al Nord dei terreni in aree pianeggianti e irrigue, ma anche dal più elevato tasso di urbanizzazione e dal relativo consumo di suolo agricolo, che riduce l'offerta dei terreni, in molti casi non sufficiente a soddisfare la domanda. Al contrario nelle aree interne e montane prevale l'offerta di terreni, da parte di agricoltori anziani e di aziende in difficoltà economiche, che spesso non trova riscontro sul mercato.

Si conferma stabile anche la situazione del mercato degli affitti, con differenze significative tra le varie aree del Paese legate a molteplici fattori climatici ed economici. La domanda, sostenuta in prevalenza da giovani imprenditori e da aziende strutturate, ha visto la crescente presenza di operatori del settore delle energie rinnovabili (biogas e agrivoltaico).

La fuoriuscita dal settore di agricoltori anziani ha reso disponibili, inoltre, superfici prima condotte direttamente, contribuendo così ad alimentare il mercato degli affitti. Nelle aree più produttive hanno prevalso i contratti in deroga, mentre nelle zone marginali continuano a diffondersi forme contrattuali brevi o informali. Anche gli affitti registrano un crescente interesse per le superfici irrigabili, considerate strategiche in un contesto di crescente vulnerabilità agli eventi climatici estremi.

Nel prossimo futuro, gli operatori si attendono una sostanziale stabilità del mercato degli affitti, i cui canoni tenderanno a consolidarsi, seppur con variazioni legate alla vocazione produttiva dei terreni, mentre per le compravendite si prevede una crescita dell'offerta legata alla cessazione delle attività agricole nelle aree più marginali.

Nel complesso, in attesa degli effetti che potranno essere generati dall'entrata a regime degli interventi PAC 2023-2027, lo scenario del mercato fondiario appare moderatamente positivo, seppure nell'incertezza che nasce da eventi climatici sempre più estremi e dannosi, e, di conseguenza dalla tendenziale riduzione della redditività delle produzioni.

“I risultati della 75ª Indagine del CREA – dichiara il Presidente Andrea Rocchi – confermano la stabilità del mercato fondiario, la sua solidità e la sua capacità di adattamento dell'agricoltura italiana, anche in un contesto complesso, segnato dalle tensioni internazionali e dai cambiamenti climatici. Il CREA, con il suo lavoro di ricerca e analisi, continua ancora oggi, dopo 75 anni, a offrire un punto di riferimento scientifico per comprendere le dinamiche del settore e orientare le politiche agricole. È ora fondamentale valorizzare il suolo agricolo come risorsa strategica, sostenendo la redditività delle imprese e promuovendo un uso sostenibile e innovativo del territorio, perché valorizzare la terra e sostenere chi la coltiva significa investire nel futuro del Paese.”

I risultati definitivi con le analisi regionali saranno disponibili [qui](#).

Stabile compravendita dei terreni agricoli nel 2024, prezzi +1%

Roma, 11 nov. (askanews) – Sostanzialmente stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2024, con una lieve prevalenza della domanda sull'offerta. Rispetto all'anno precedente, infatti, l'aumento del prezzo medio dei terreni agricoli è stato di circa l'1%, per un valore attestatosi intorno ai 22.400 euro ad ettaro. Inoltre, si rileva un lieve aumento (1,7%) delle compravendite registrate: la maggior parte delle transazioni (57%) è di piccola entità e riguarda terreni agricoli con un valore inferiore ai 10mila euro, un terzo ricade tra i 10 e i 100mila euro mentre quelle con valori superiori a 100mila euro costituiscono l'8% del totale delle compravendite. Nonostante l'incertezza della situazione internazionale, che ha avuto ripercussioni sui prezzi dei prodotti e dei mezzi tecnici agricoli, il mercato fondiario italiano mostra quindi una leggera ripresa, confermando l'andamento positivo degli ultimi anni, avviato dopo l'inversione di tendenza post-pandemica del 2020. Cresce ulteriormente l'interesse per i terreni facilmente accessibili e vocati a produzioni di qualità, così come quello per i terreni irrigabili. Ancora deboli sono gli effetti per gli interventi della nuova PAC 2023-2027, mentre risulta evidente l'influenza sui prezzi di alcuni fenomeni connessi al cambiamento climatico e alla diffusione degli impianti per la produzione di energia rinnovabile.

Questo è il quadro che emerge dalla settantacinquesima edizione dell'“Indagine sul mercato fondiario”, curata dai ricercatori del CREA Politiche e Bioeconomia. Per quanto riguarda i prezzi medi dei terreni, il rapporto conferma l'ampia forbice tra i valori fondiari nel Nord da quelli del Centro-Sud e Isole.

Nel 2024 il prezzo medio dei terreni agricoli per ettaro va dal picco di 47.100 euro nel Nord-Est, seguito dal Nord Ovest con circa 35.200 euro (+2,3%), a valori decisamente inferiori al Centro e al Sud, mediamente al di sotto dei 16.000 euro, fino ad arrivare ai 9mila delle Isole. La differenza è data, non solo dalla maggiore incidenza al Nord dei terreni in aree pianeggianti e irrigue, ma anche dal più elevato tasso di urbanizzazione e dal relativo consumo di suolo agricolo, che riduce l'offerta dei terreni, in molti casi non sufficiente a soddisfare la domanda. Al contrario nelle aree interne e montane prevale l'offerta di terreni, da parte di agricoltori anziani e di aziende in difficoltà economiche, che spesso non trova riscontro sul mercato.

Ad esempio, i valori massimi si trovano nelle aree montane in particolare del Trentino-Alto Adige, dove le superfici agricole coltivate sono limitate ma molto remunerative ed i prezzi sostenuti anche da una economia fortemente orientata alla valorizzazione del paesaggio e delle produzioni locali.

Si conferma stabile anche la situazione del mercato degli affitti, con differenze significative tra le varie aree del Paese legate a molteplici fattori climatici ed

economici. La domanda, sostenuta in prevalenza da giovani imprenditori e da aziende strutturate, ha visto la crescente presenza di operatori del settore delle energie rinnovabili (biogas e agrivoltaico). La fuoriuscita dal settore di agricoltori anziani ha reso disponibili, inoltre, superfici prima condotte direttamente, contribuendo così ad alimentare il mercato degli affitti.

RASSEGNA STAMPA