Terreni agricoli, il mercato riparte: crescono gli scambi, tengono gli affitti

Compravendite in ripresa nel 2025, mentre gli affitti tengono. Il valore medio dei terreni agricoli sfiora i 23.000 euro per ettaro, ma restano forti le differenze tra territori.

Il mercato dei terreni agricoli riprende quota, ma non allo stesso ritmo in tutta Italia. Nel 2025 i valori fondiari crescono dello 0,9%, mentre il comparto degli affitti si mantiene stabile, con una domanda sempre più orientata verso le superfici più produttive, irrigue e facilmente meccanizzabili. È quanto emerge dall'anticipazione dell'indagine annuale del CREA, che fotografa un mercato attraversato da dinamiche territoriali differenti, nuove esigenze delle imprese e trasformazioni legate anche al ricambio generazionale.

RASSEGNA STAMPA

A cura di Micaela Conterio – Ufficio Stampa CREA

ANSA

Terreni agricoli: nel 2025 compravendite in crescita, stabili gli affitti

Crea, il valore medio nazionale sfiora i 23.000 euro ad ettaro

ROMA

(ANSA) - ROMA, 09 NOV - Riprende quota il mercato delle compravendite dei terreni agricoli, ma con velocità diverse lungo la Penisola. Nel 2025 i valori medi crescono dello 0,9%, con un prezzo nazionale che sfiora i 23.000 euro ad ettaro e una forte forbice territoriale: dai 48.900 euro del Nord-est agli 8.600 euro delle Isole. I terreni di maggior pregio - informa l'indagine annuale sul mercato fondiario in Italia curata dal Crea con il suo centro di Politiche e Bioeconomia con il supporto del Conaf - si concentrano generalmente nelle pianure, con alcune eccezioni legate a produzioni specializzate.
L'analisi registra che domanda e offerta restano in sostanziale equilibrio, con una lieve prevalenza della prima e un numero di scambi stabile. Gli acquisti sono trainati soprattutto dagli agricoltori, mentre tra i venditori prevalgono quanti cessano l'attività e i proprietari di terreni ereditati che non intendono coltivarli. A orientare le scelte contribuiscono anche le misure della Pac 2023-2027 e la domanda di superfici per impianti di energie rinnovabili. Stabile il mercato degli affitti, ma la domanda si fa sempre più selettiva con i canoni che restano sostanzialmente invariati, con aumenti nelle aree più produttive. Le richieste si concentrano su terreni irrigui, accorpati, accessibili e meccanizzabili, oltre che sulle superfici destinate a colture specializzate. A sostenerle sono soprattutto le aziende strutturate, gli operatori zootecnici e i contoterzisti, mentre i terreni marginali faticano maggiormente a trovare conduttori. Sul fronte dell'offerta pesano la cessazione delle aziende più piccole e la mancanza di ricambio generazionale. Anche le dinamiche territoriali sono differenti: nel Nord la domanda è più sostenuta nelle pianure irrigue e nei distretti zootecnici, mentre nel Mezzogiorno il mercato è meno dinamico e l'offerta più ampia nelle aree interne. (ANSA).

Terreni agricoli: in 2025 compravendite crescono, affitti stabili



Anticipazione indagine **Crea**, valore medio 23mila ad ettaro

Roma, 9 nov. (askanews) - Il mercato delle compravendite dei terreni agricoli riprende quota, ma con velocità diverse lungo la Penisola. Nel 2025 i valori medi crescono dello 0,9%, con un prezzo nazionale che sfiora i 23.000 euro ad ettaro e una forte forbice territoriale: dai 48.900 euro del Nord-est agli 8.600 euro delle Isole. I terreni di maggior pregio si concentrano generalmente nelle pianure, con alcune eccezioni legate a produzioni specializzate.

È quanto emerge da una naticipazione dell'indagine annuale sul mercato fondiario in Italia, curata dal **Crea** con il suo centro di Politiche e Bioeconomia, con il supporto del Conaf. Domanda e offerta restano in sostanziale equilibrio, con una lieve prevalenza della prima e un numero di scambi stabile. Gli acquisti sono trainati soprattutto dagli agricoltori, mentre tra i venditori prevalgono quanti cessano l'attività e i proprietari di terreni ereditati che non intendono coltivarli.

A orientare le scelte contribuiscono anche le misure della PAC 2023-2027 e la domanda di superfici per impianti di energie rinnovabili.

Stabile il mercato degli affitti, ma la domanda si fa sempre più selettiva. I canoni restano sostanzialmente invariati, con aumenti nelle aree più produttive. Le richieste si concentrano su terreni irrigui, accorpati, accessibili e meccanizzabili, oltre che sulle superfici destinate a colture specializzate. A sostenerle sono soprattutto le aziende strutturate, gli operatori zootecnici e i contoterzisti, mentre i terreni marginali faticano maggiormente a trovare conduttori. Sul fronte dell'offerta pesano la cessazione delle aziende più piccole e la mancanza di ricambio generazionale.

Anche le dinamiche territoriali sono differenti: nel Nord la domanda è più sostenuta

RASSEGNA STAMPA

nelle pianure irrigue e nei distretti zootecnici, mentre nel Mezzogiorno il mercato è meno dinamico e l'offerta più ampia nelle aree interne. Nel complesso, spiega il **Crea**, gli operatori non prevedono grandi cambiamenti negli equilibri del mercato fondiario. Oltre il 40% prevede tuttavia un aumento dei terreni disponibili, soprattutto per effetto della cessazione delle attività agricole nelle aree marginali. Per gli affitti si prospetta invece una sostanziale continuità, con una domanda sempre più concentrata sulle superfici a maggiore potenziale produttivo.

RASSEGNA STAMPA

adnkronos

I vigneti valgono oro, record nelle terre del Barolo Docg: fino a 2,3 milioni a ettaro
Una ricerca del Crea stima il valore dei terreni agricoli sul mercato, i vigneti di Barolo, Brunello e Bolgheri in cima alla classifica



Terreni che valgono oro, grazie a produzioni di alta qualità italiana, a cominciare dai vini Doc, apprezzati in tutto il mondo. Ed è così che i vigneti piemontesi delle Langhe, riconosciuti per la loro bellezza paesaggistica a Patrimonio dell'Unesco, zone di produzione del Barolo Docg, raggiungono il più alto valore tra i terreni agricoli italiani in base alle quotazioni sul mercato, fino a 2, 3 milioni a ettaro. E' il caso dei vigneti nella bassa Langa di Alba (Cuneo) il cui prezzo di acquisto varia da un minimo di 350mila euro ad ettaro fino a 2, 3 milioni di euro. A stimarne il valore è un'indagine sul mercato fondiario in Italia curata dal Crea con il suo centro di Politiche e Bioeconomia, con il supporto del Conaf, in un'elaborazione dell'Adnkronos. I valori si riferiscono all'anno 2025 e nella graduatoria, ai primi quattro posti, figurano tutti vigneti. Dopo quelli piemontesi, troviamo i pregiati vigneti Doc altoatesini della zona del Lago di Caldaro, in provincia Bolzano, con un valore compreso tra i 600mila euro l'ettaro a 1 milione e 100mila euro. Valori ben al di sotto delle Langhe ma pur sempre indicatori di terreni preziosi. Sul podio, al terzo posto, i ricchi i terreni coltivati a vigneti della Doc Bolgheri (Livorno) con quotazioni da 300mila a 1 milione di euro ad ettaro, mentre, in quarta posizione, compaiono i vigneti Docg nelle colline di Montalcino (Siena)

RASSEG

vocati al Brunello di Montalcino che variano da un minimo di 250.000 euro a un massimo di 1 milione di euro.
Dopo le vigne svettano le quotazioni dei meleti altoatesini, nella zona di coltivazione omogenea più alta d'Europa, con i meleti della Val Venosta, qui i terreni valgono da un minimo di 430.000 euro ad ettaro a un massimo di 720.000 euro. Le estese coltivazioni di mele tra i 500 e 1.000 metri, tra l'altro, regalano una spettacolare nota di colore al paesaggio, durante la fioritura. Meleti di pregio anche nella Val d'Adige con un valore che va da 380.000 euro a 520.000 euro. Mentre, al sesto posto figura la terra del prosecco, con i vigneti Docg di Valdobbiadene, in provincia di Treviso.
Grande valore il mercato assegna anche ai terreni liguri dedicati al florovivaismo e agli ortaggi nella piana di Albenga, in provincia di Savona, questi terreni si possono acquistare ad un prezzo che varia da 280mila a 500 mila euro ad ettaro. E ancora valori analoghi per i Vigneti Doc nella bassa Val Venosta (Naturno Bolzano) e i Vigneti Doc nella Valle Isarco di Bressanone (Varna Bolzano) stimati tra i 300.000 e i 500.000 euro all'ettaro. Sorprende la posizione dei Vigneti Docg Chianti Classico (Fil), al 22esimo posto, che valgono 'solo', si fa per dire, 90.000 euro l'ettaro fino a 210.000 euro.

RASSEGNA STAMPA

DiRE
AGENZIA DI STAMPA NAZIONALE

AGRICOLTURA. CREA: TERRENI, NEL 2025 COMPRAVENDITE IN CRESCITA, STABILI AFFITTI

VALORI +0,9%, PREZZO NAZIONALE 23.000 EURO/ETTARO, FORTE FORBICE TERRITORIALE

(DIRE) Roma, 9 nov. - Il mercato delle compravendite dei terreni agricoli riprende quota, ma con velocità diverse lungo la Penisola. Nel 2025 i valori medi crescono dello 0,9%, con un prezzo nazionale che sfiora i 23.000 euro ad ettaro e una forte forbice territoriale: dai 48.900 euro del Nord-est agli 8.600 euro delle Isole. I terreni di maggior pregio si concentrano generalmente nelle pianure, con alcune eccezioni legate a produzioni specializzate. È quanto emerge dall'Indagine annuale sul mercato fondiario in Italia, curata dal **CREA** con il suo centro di Politiche e Bioeconomia, con il supporto del CONAF. Domanda e offerta restano in sostanziale equilibrio, con una lieve prevalenza della prima e un numero di scambi stabile. Gli acquisti sono trainati soprattutto dagli agricoltori, mentre tra i venditori prevalgono quanti cessano l'attività e i proprietari di terreni ereditati che non intendono coltivarli. A orientare le scelte contribuiscono anche le misure della PAC 2023-2027 e la domanda di superfici per impianti di energie rinnovabili. Stabile il mercato degli affitti, ma la domanda si fa sempre più selettiva. I canoni restano sostanzialmente invariati, con aumenti nelle aree più produttive. Le richieste si concentrano su terreni irrigui, accorpati, accessibili e meccanizzabili, oltre che sulle superfici destinate a colture specializzate. A sostenerle sono soprattutto le aziende strutturate, gli operatori zootecnici e i contoterzisti, mentre i terreni marginali faticano maggiormente a trovare conduttori. Sul fronte dell'offerta pesano la cessazione delle aziende più piccole e la mancanza di ricambio generazionale. Anche le dinamiche territoriali sono differenti: nel Nord la domanda è più sostenuta nelle pianure irrigue e nei distretti zootecnici, mentre nel Mezzogiorno il mercato è meno dinamico e l'offerta più ampia nelle aree interne. Nel complesso, gli operatori non prevedono grandi cambiamenti negli equilibri del mercato fondiario. Oltre il 40% prevede tuttavia un aumento dei terreni disponibili, soprattutto per effetto della cessazione delle attività agricole nelle aree marginali. Per gli affitti si prospetta invece una sostanziale continuità, con una domanda sempre più concentrata sulle superfici a maggiore potenziale produttivo.

RASSEGNA STAMPA

Terreni agricoli, Crea: nel 2025 compravendite in crescita, stabili gli affitti. I DATI
Roma -

Anticipazione dell'indagine annuale del CREA: il valore medio nazionale sfiora i 23.000 euro ad ettaro, ma resta ampio il divario territoriale.

Il mercato delle compravendite dei terreni agricoliriprende quota, ma con velocità diverse lungo la Penisola. Nel 2025 i valori medi crescono dello 0,9%, con un prezzo nazionale che sfiora i 23.000 euro ad ettaro e una forte forbice territoriale: dai 48.900 euro del Nord-est agli 8.600 euro delle Isole. I terreni di maggior pregio si concentrano generalmente nelle pianure, con alcune eccezioni legate a produzioni specializzate.

È quanto emerge dall'Indagine annuale sul mercato fondiario in Italia, curata dal CREA con il suo centro di Politiche e Bioeconomia, con il supporto del CONAF. Domanda e offerta restano in sostanziale equilibrio, con una lieve prevalenza della prima e un numero di scambi stabile. Gli acquisti sono trainati soprattutto dagli agricoltori, mentre tra i venditori prevalgono quanti cessano l'attività e i proprietari di terreni ereditati che non intendono coltivarli. A orientare le scelte contribuiscono anche le misure della PAC 2023-2027 e la domanda di superfici per impianti di energie rinnovabili.

Stabile il mercato degli affitti, ma la domanda si fa sempre più selettiva. I canoni restano sostanzialmente invariati, con aumenti nelle aree più produttive. Le richieste si concentrano su terreni irrigui, accorpati, accessibili e meccanizzabili, oltre che sulle superfici destinate a colture specializzate. A sostenerle sono soprattutto le aziende strutturate, gli operatori zootecnici e i contoterzisti, mentre i terreni marginali faticano maggiormente a trovare conduttori.

Sul fronte dell'offerta pesano la cessazione delle aziende più piccole e la mancanza di ricambio generazionale. Anche le dinamiche territoriali sono differenti: nel Nord la domanda è più sostenuta nelle pianure irrigue e nei distretti zootecnici, mentre nel Mezzogiorno il mercato è meno dinamico e l'offerta più ampia nelle aree interne.

Nel complesso, gli operatori non prevedono grandi cambiamenti negli equilibri del mercato fondiario. Oltre il 40% prevede tuttavia un aumento dei terreni disponibili, soprattutto per effetto della cessazione delle attività agricole nelle aree marginali. Per gli affitti si prospetta invece una sostanziale continuità, con una domanda sempre più concentrata sulle superfici a maggiore potenziale produttivo.

I risultati definitivi, corredati dalle analisi regionali, saranno disponibili alla pagina.

In allegato la sintesi dei risultati e l'infografica accessibile in modalità interattiva dalla pagina.

INDAGINE CREA MERCATO FONDIARIO

CREA SINTESI INDAGINE

RASSEGNA STAMPA

Terreni agricoli, compravendite in crescita nel 2025



I prezzi medi salgono dello 0,9% e sfiorano i 23.000 euro per ettaro. Forti differenze territoriali, mentre gli affitti restano stabili

Il mercato fondiario italiano mostra segnali di ripresa sul fronte delle compravendite, mentre quello degli affitti conferma una sostanziale stabilità. Nel 2025 i prezzi dei terreni agricoli registrano un incremento medio dello 0,9%, portando la quotazione nazionale a sfiorare i 23.000 euro per ettaro. Un dato che, tuttavia, nasconde differenze territoriali molto marcate, con valori che oscillano dai 48.900 euro per ettaro del Nord-est agli 8.600 euro delle Isole.

È quanto emerge dall'anticipazione dell'Indagine annuale sul mercato fondiario in Italia, realizzata dal Crea attraverso il Centro di Politiche e Bioeconomia, con il supporto del Consiglio dell'Ordine nazionale dei dottori agronomi e dei dottori forestali (Conaf).

La fotografia del mercato evidenzia un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, con una leggera prevalenza della prima e un numero di compravendite che si mantiene stabile. A sostenere gli acquisti sono soprattutto gli agricoltori, interessati ad ampliare le superfici aziendali e a consolidare le proprie strutture produttive. Dal lato dell'offerta prevalgono invece i proprietari

che cessano l'attività agricola e coloro che hanno ricevuto terreni in eredità, senza avere intenzione di coltivarli direttamente.
La distribuzione dei valori evidenzia la maggiore appetibilità delle superfici situate nelle pianure e nelle aree caratterizzate da un'agricoltura più intensiva e redditizia.
Tra i fattori che contribuiscono a orientare le decisioni di acquisto figurano anche le misure della Pac 2023-2027, che possono influenzare le strategie di investimento e la disponibilità a consolidare le superfici aziendali. Un ulteriore elemento è rappresentato dalla domanda di terreni destinati alla realizzazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili.
Affitti, domanda concentrata sui lotti migliori
Diverso, ma altrettanto significativo, il quadro relativo al mercato degli affitti, che nel 2025 registra canoni sostanzialmente invariati, con incrementi circoscritti alle aree a maggiore produttività. La stabilità dei valori medi non significa tuttavia assenza di dinamismo: la domanda si sta infatti concentrando sempre più sulle superfici dotate di caratteristiche agronomiche e strutturali favorevoli.
Sono particolarmente ricercati i terreni irrigui, accorpati, facilmente accessibili e meccanizzabili, oltre a quelli vocati alle colture specializzate. A esprimere maggiore interesse sono soprattutto le aziende agricole strutturate, gli operatori zootecnici e le imprese di contoterzismo, che necessitano di superfici adeguate per organizzare e rendere più efficienti le proprie attività.
Al contrario, i terreni marginali e quelli caratterizzati da maggiori difficoltà operative incontrano crescenti ostacoli nel trovare conduttori. Una selettività che riflette la necessità delle imprese di contenere i costi e concentrare gli investimenti sulle superfici con maggiori potenzialità produttive.
Sul versante dell'offerta incidono soprattutto la cessazione delle attività da parte delle aziende di minori dimensioni e le difficoltà legate al ricambio generazionale. Anche in questo caso emergono differenze geografiche: nel Nord la domanda risulta più sostenuta nelle pianure irrigue e nei distretti zootecnici, mentre nel Mezzogiorno il mercato appare meno dinamico, con una maggiore disponibilità di terreni soprattutto nelle aree interne.
In prospettiva un possibile aumento dell'offerta
Guardando alle prospettive, gli operatori non prevedono cambiamenti sostanziali negli attuali equilibri del mercato fondiario. Emerge tuttavia un'indicazione significativa sul fronte dell'offerta: oltre il 40% degli intervistati prevede un aumento dei terreni disponibili, principalmente per effetto della cessazione delle attività agricole nelle aree marginali.
Per il mercato degli affitti, invece, le aspettative indicano una sostanziale continuità, con una domanda destinata a concentrarsi ulteriormente sulle superfici dotate di maggiore potenziale produttivo.
I risultati definitivi dell'indagine, comprensivi degli approfondimenti regionali, saranno pubblicati dal Crea sul portale del Centro di Politiche e Bioeconomia.

RASSEGNA STAMPA

Terreni agricoli, compravendite in aumento del 3,6% nel 2025

Secondo l'indagine Crea sul mercato degli immobili agricoli, le cessioni sono state 180mila. Ma in futuro si prevede un aumento dell'offerta di terreni in aree marginali, a causa della cessazione di molte attività agricole. Stabili gli affitti



La domanda di terreni in affitto è sostenuta soprattutto dalle aziende agricole più strutturate, dagli operatori zootecnici e dai contoterzisti (Foto di archivio) - Fonte foto: © IoaBal - Adobe Stock

Il mercato delle compravendite dei terreni agricoli riprende quota, ma con velocità diverse lungo la penisola. Nel 2025 i valori medi crescono dello 0,9%, con un prezzo nazionale che sfiora i 23mila euro ad ettaro e una forte forbice territoriale: dai 48.900 euro del Nord Est agli 8.600 euro delle isole.
I terreni di maggior pregio si concentrano generalmente nelle pianure, con alcune eccezioni legate a produzioni specializzate. E mentre aumentano gli scambi (+3,6%), che hanno toccato quota 180mila, scatta l'allarme per i terreni delle aree marginali: la previsione è che presto molti si renderanno disponibili, a causa della cessazione delle attività agricole in queste aree.

È quanto emerge dalla "Indagine annuale sul mercato fondiario in Italia", curata dal Crea con il suo Centro di Politiche e Bioeconomia, con il supporto del Conaf.
Domanda e offerta restano in sostanziale equilibrio, con una lieve prevalenza della prima e un numero di scambi stabile. Gli acquisti sono trainati soprattutto dagli agricoltori, mentre tra i venditori prevalgono quanti cessano l'attività e i proprietari di terreni ereditati che non intendono coltivarli. A orientare le scelte contribuiscono anche le misure della Pac 2023-2027 e la domanda di superfici per impianti di energie rinnovabili.

Stabile il mercato degli affitti, ma la domanda si fa sempre più selettiva. Sul fronte dell'offerta pesano la cessazione delle aziende più piccole e la mancanza di ricambio generazionale. Anche le dinamiche territoriali sono differenti: nel Nord la domanda è più sostenuta nelle pianure irrigue e nei distretti zootecnici, mentre nel Mezzogiorno il mercato è meno dinamico e l'offerta più ampia nelle aree interne.

Nel complesso, gli operatori non prevedono grandi cambiamenti negli equilibri del mercato fondiario. Oltre il 40% prevede tuttavia un aumento dei terreni disponibili, soprattutto per effetto della cessazione delle attività agricole nelle aree marginali.
Per gli affitti si prospetta invece una sostanziale continuità, con una domanda sempre più concentrata sulle superfici a maggiore potenziale produttivo.

Compravendite +3,6%
Nel 2025 le compravendite di terreni agricoli non edificabili rilevate dal Notariato sono state oltre 180mila, 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 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.

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.

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

RASSEGNA STAMPA

particolare, per 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.

Affitti, mercato stabile

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.

RASSEGNA STAMPA

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.

RASSEGNA STAMPA

ItaliaOggi

Ora si comprano più terre agricole. Su il valore. Stabili gli affitti
Lo rivela il report Crea sul mercato fondiario nel 2025. L'inflazione miete i guadagni di chi vende. Gli operatori si aspettano un boom di offerte nelle aree marginali

Le compravendite delle superfici agricole in Italia nel 2025 sono aumentate del 3,6% in termini di numero di contratti e del 2,6% come dimensione dei terreni passati di mano, mentre i valori medi sono aumentati dello 0,9%, attestandosi a 23.000 euro, ma con una elevata differenza a seconda dei territori considerati e delle destinazioni del suolo. Il mercato degli affitti è risultato invece stabile, con canoni rimasti generalmente invariati rispetto al 2024. Sono queste le principali evidenze che scaturiscono dall'indagine annuale del mercato fondiario in Italia riferito all'anno 2025, realizzata dal Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria (CREA-PB).

La selettività del mercato e l'offerta nelle aree marginali

Il mercato è selettivo con la domanda che si concentra verso superfici agricole a media ed alta produttività, localizzate in aree dove l'agricoltura è dinamica, con una dimensione di parcelle tale da sfruttare la meccanizzazione e soprattutto nelle pianure irrigue. Nelle zone marginali in genere il mercato fondiario risulta poco effervescente. In base alle interviste condotte dagli specialisti del CREA emerge che il 40% degli operatori interpellati prevede che in tali aree ci sarà un significativo aumento dell'offerta di terreni, dovuto essenzialmente alla cessazione delle attività agricole ed alla carenza di imprese disposte a condurre le superfici liberate in proprietà, in affitto e con altre modalità, come l'uso gratuito.

L'impatto dell'inflazione sui valori fondiari nel lungo periodo

La banca dati dei valori fondiari curata dal CREA-PB registra un aumento del prezzo medio in termini nominali delle compravendite nel lungo periodo (il valore indice uguale a 100 nel 2000 ha raggiunto 120 nel 2025). Tuttavia quando si considera l'impatto dell'inflazione la tendenza è alla diminuzione (l'indice è inferiore a 80 rispetto al valore 100 del 2000 utilizzato come anno base).

Le differenze regionali e le tipologie colturali

Nel 2025 sono stati 180.000 i contratti di compravendita di terreni agricoli non edificabili che hanno consentito il trasferimento di 136.773 ettari. Il 13% di tutte le compravendite di beni immobili soggetti a registrazione in Italia derivano da terreni agricoli (il 76% sono fabbricati). I valori fondiari medi nel 2025 a livello provinciale vanno da un massimo di 122.000 per ettaro a Treviso ad un minimo di 6.000 euro per ettaro nelle province dell'Aquila e Sassari. Ad incidere sul valore è soprattutto la tipologia colturale praticata, con il massimo che si registra per i vigneti in provincia di Bolzano con 559.000 euro per ettaro ed un minimo per i prati e pascoli permanenti dove si scende a qualche migliaio di euro per ettaro, considerando però le sole provincie dove si segnalano gli scambi.

Sono rare le compravendite di elevata dimensione economica: solo l'8% ha riguardato contratti di importo superiore a 100.000 euro. Il 57% degli scambi è risultato inferiore a 10.000 euro. La tendenza rispetto al 2024 è un aumento più spinto delle transazioni di maggiore valore economico (+6,3% di quelle oltre 100.000 euro).

RASSEGNA STAMPA

La stabilità del mercato degli affitti agricoli
Per quanto riguarda gli affitti agricoli, i canoni sono rimasti nel complesso invariati nel 2025, con incrementi localizzati nelle aree più produttive e per le parcelle agricole irrigue, accorpate e facilmente accessibili. Il rapporto CREA-PB evidenzia una vivacità della domanda di terreni in affitto per le produzioni specializzate e nelle aree ad elevata concentrazione zootecnica. Nei territori marginali invece prevale l'offerta rispetto alla domanda, a seguito della carenza di imprenditori attivi rispetto a quelli che cessano l'attività. La superficie agricola utilizzata condotta con contratti di affitto è pari al 40,4% del totale che sale al 51% quando si considera anche l'uso gratuito.
Anche i canoni annuali sono molto variabili: si va da un minimo di 15 euro per ettaro per i pascoli ad un massimo di 10.000 euro per i vigneti di pregio. (riproduzione riservata)

RASSEGNA STAMPA

Il Sole 24 ORE

Sale il prezzo dei terreni agricoli ma sul futuro pesa l'eccesso d'offerta. Record ai vigneti di Barolo

L'anticipazione dell'indagine annuale del Crea indica un aumento nominale dello 0,9% a una media di 23mila euro a ettaro ma con ampi divari territoriali. Stabili gli affitti



RASSEGNA STAMPA

Prezzi dei terreni agricoli avanti piano. Il 2025 segna il secondo aumento consecutivo delle quotazioni medie, anche se con grandi differenze territoriali, conferma l'ampio divario dei valori Nord-Sud mentre sulle prospettive future pesa l'eccesso d'offerta di appezzamenti in vendita. Le anticipazioni del Crea sui 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.

Valori record ai vigneti, poi i frutteti

Il valore medio nazionale dei terreni coltivati nel 2025 sfiora i 23mila euro a ettaro, una media appunto tra gli 8.600 euro delle Isole e i 49mila del Nord-Est. 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.

Con alcune nicchie fuori scala come nel caso, a esempio, delle terre del Barolo Docg dove un ettaro di vigneto viene pagato anche 2,3 milioni.

Dopo quelli piemontesi, troviamo i vigneti Doc altoatesini della zona del Lago di Caldaro, con un valore compreso tra i 600mila euro l'ettaro a 1 milione e 100mila euro; al terzo posto, la Doc Bolgheri (Livorno) con quotazioni da 300mila a 1 milione di euro ad ettaro, mentre, solo in quarta posizione compaiono i vigneti Docg nelle colline di Montalcino (Siena) vocati al Brunello, che variano da un minimo di 250.000 euro a un massimo di 1 milione.

Vio a parte, 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 2023-27 che stimolano le aziende agricole a 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.

Quadro di sostanziale equilibrio

L'indagine delinea una situazione di sostanziale equilibrio del mercato fondiario con una tendenziale prevalenza della domanda sull'offerta di terreni in compravendita. **Stabile il numero degli scambi rispetto al 2024** con gli agricoltori che restano saldamente i compratori più attivi seguiti da 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 degli intervistati dall'indagine segnala che le compravendite avvengono senza intermediazione, ma frequenti sono anche le transazioni concluse con il supporto di consulenti e agenzie immobiliari. Nell'immediato futuro gli operatori non intravedono sostanziali cambiamenti dello scenario di mercato ma **oltre il 40% degli intervistati indica una significativa crescita dell'offerta**, legata spesso alla cessazione delle attività agricole nelle aree più marginali. Nel 2025 le compravendite di terreni agricoli non edificabili rilevate dal Notariato sono state oltre 180mila, in aumento del 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 positiva.

In calo i finanziamenti delle banche

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, per l'acquisto di immobili rurali, che comprendono i terreni, la variazione rispetto al 2024 è stata del -3,7%, lo stesso calo accusato per i fabbricati. **Solo le consistenze dei prestiti concessi per l'acquisto di macchinari e attrezzature sono rimaste stabili**, segno - indica il rapporto - 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.

Affitti stabili ma con domanda più selettiva

Anche nel 2025 il mercato degli affitti dei terreni agricoli ha mantenuto una sostanziale stabilità. I canoni sono rimasti generalmente invariati, 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.

RASSEGNA STAMPA

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.

RASSEGNA STAMPA

Terreni agricoli: nel 2025 compravendite in crescita, stabili gli affitti
Anticipazione dell'indagine annuale del CREA: il valore medio nazionale sfiora i 23.000 euro ad ettaro, ma resta ampio il divario territoriale.

Il mercato delle compravendite dei terreni agricoli riprende quota, ma con velocità diverse lungo la Penisola. Nel 2025 i valori medi crescono dello 0,9%, con un prezzo nazionale che sfiora i 23.000 euro ad ettaro e una forte forbice territoriale: dai 48.900 euro del Nord-est agli 8.600 euro delle Isole. I terreni di maggior pregio si concentrano generalmente nelle pianure, con alcune eccezioni legate a produzioni specializzate.
È quanto emerge dall'Indagine annuale sul mercato fondiario in Italia, curata dal CREA con il suo centro di Politiche e Bioeconomia, con il supporto del CONAF. Domanda e offerta restano in sostanziale equilibrio, con una lieve prevalenza della prima e un numero di scambi stabile. Gli acquisti sono trainati soprattutto dagli agricoltori, mentre tra i venditori prevalgono quanti cessano l'attività e i proprietari di terreni ereditati che non intendono coltivarli. A orientare le scelte contribuiscono anche le misure della PAC 2023-2027 e la domanda di superfici per impianti di energie rinnovabili.
Stabile il mercato degli affitti, ma la domanda si fa sempre più selettiva. I canoni restano sostanzialmente invariati, con aumenti nelle aree più produttive. Le richieste si concentrano su terreni irrigui, accorpati, accessibili e meccanizzabili, oltre che sulle superfici destinate a colture specializzate. A sostenerle sono soprattutto le aziende strutturate, gli operatori zootecnici e i contoterzisti, mentre i terreni marginali faticano maggiormente a trovare conduttori.
Sul fronte dell'offerta pesano la cessazione delle aziende più piccole e la mancanza di ricambio generazionale. Anche le dinamiche territoriali sono differenti: nel Nord la domanda è più sostenuta nelle pianure irrigue e nei distretti zootecnici, mentre nel Mezzogiorno il mercato è meno dinamico e l'offerta più ampia nelle aree interne.
Nel complesso, gli operatori non prevedono grandi cambiamenti negli equilibri del mercato fondiario. Oltre il 40% prevede tuttavia un aumento dei terreni disponibili, soprattutto per effetto della cessazione delle attività agricole nelle aree marginali. Per gli affitti si prospetta invece una sostanziale continuità, con una domanda sempre più concentrata sulle superfici a maggiore potenziale produttivo.
I risultati definitivi, corredati dalle analisi regionali, saranno disponibili alla pagina.
In allegato la sintesi dei risultati e l'infografica accessibile in modalità interattiva dalla pagina.

RASSEGNA STAMPA

Terreni agricoli: aumentano compravendite e affitti
Crea: valore medio nazionale sfiora i 23.000 euro ad ettaro, ampio il divario territoriale

Il mercato delle compravendite dei terreni agricoli riprende quota, ma con velocità diverse lungo la Penisola. Nel 2025 i valori medi crescono dello 0,9%, con un prezzo nazionale che sfiora i 23.000 euro ad ettaro e una forte forbice territoriale: dai 48.900 euro del Nord-est agli 8.600 euro delle Isole. I terreni di maggior pregio si concentrano generalmente nelle pianure, con alcune eccezioni legate...

RASSEGNA STAMPA

WineNews
THE POCKET WINE WEB SITE IN ITALY

A Barolo e in Alto Adige i vigneti più preziosi, poi Bolgheri e Montalcino: l'indagine del Crea

I vigneti delle zone più pregiate, i terreni agricoli più quotati d'Italia (dati 2025). Tra i top anche i vigneti di Conegliano, Trento e Asolo



RASSEGNA STAMPA

A Barolo e in Alto Adige i vigneti più preziosi, poi Bolgheri e Montalcino (dati Crea)
Sebbene il mercato del vino accusi da tempo più di una difficoltà, i valori fondiari, almeno quelli delle denominazioni e dei territori più importanti, sembrano tenere, quanto meno nei loro valori massimi. Almeno stando alle anticipazioni dell'Indagine annuale sul mercato fondiario in Italia, curata dal Crea con il suo centro di Politiche e Bioeconomia, con il supporto del Conaf, relativa al 2025. Anno i cui "il mercato delle compravendite dei terreni agricoli riprende quota, ma con velocità diverse lungo la Penisola. Nel 2025 i valori medi crescono dello 0,9%, con un prezzo nazionale che sfiora i 23.000 euro ad ettaro e una forte forbice territoriale: dai 48.900 euro del Nord-Est agli 8.600 euro delle Isole. I terreni di maggior pregio si concentrano generalmente nelle pianure, con alcune eccezioni legate a produzioni specializzate". Tra cui, appunto, quelli del vino. Al top assoluto, guardando ai dati letti da WineNews, restano i vigneti nelle zone del Barolo Docg "nella bassa Langa di Alba", dove si stimano quotazioni massime di 2,3 milioni di euro ad ettaro (partendo da un minimo di 350.000 euro ad ettaro). Seguono, per quotazione massima, i vigneti altoatesini Doc nella zona del Lago di Caldaro, a 1.100 euro ad ettaro (partendo da 600.000 euro, il valore "minimo" più alto tra quelli dei vigneti), mentre si dividono il terzo gradino del podio, con un valore massimo di 1 milione di euro ad ettaro, i vigneti Doc di Bolgheri (che partono da un minimo di 300.000 euro) e quelli Docg del Brunello di Montalcino (dove si parte, però, da 250.000 euro). Terreni che sono anche i più quotati in assoluto, in una "top 10" nazionale, su vari settori, che contempla anche i meleti della Val Venosta (tra 430.000 e 720.000 euro ad ettaro) e quelli della Val d'Adige (tra 380.000 e 570.000 euro ad ettaro), i vigneti di

Valdobbiadene dedicati al Prosecco Docg (tra 300.000 e 550.000 euro ad ettaro), e ancora, sempre in Alto Adige, i vigneti Doc della bassa Val Venosta e della Valle Isarco di Bressanone (in entrambi i casi quotati tra 300.000 e 500.000 euro) e i terreni per l'ortofloricoltura irrigua nella Piana di Albenga, in Liguria (tra 280.000 e 500.000 euro).
Tornando ai vigneti, che spuntano in molti casi valori, comunque, ben sopra la media nazionale dei terreni agricoli, vanno da 230.000 a 450.000 quelli a Nord di Trento (in gran parte dedicati al Trentodoc, ndr), da 300.000 a 400.000 euro ad ettaro quelli Docg delle Colline di Asolo (anche qui in buona parte dedicati al Prosecco del territorio), mentre quotano tra 150.000 e 300.000 euro ad ettaro quelli Doc di Saint-Christophe, in Valle d'Aosta, e della Collina Bresciana, in Lombardia. Ancora, si va 90.000 a 210.000 euro per un ettaro di Chianti Classico Docg nella zona di Firenze (più basse le quotazioni del versante senese, tra 90.000 e 150.000 euro ad ettaro), dai 120.000 ai 200.000 euro ad ettaro per i vigneti Doc delle Colline Bergamasche, da 105.000 a 171.000 euro per i vigneti Doc della Valtellina, e ancora dai 65.000 ai 150.000 euro ad ettaro per i vigneti di pianura del Basso Piave, e tra 60.000 e 140.000 per i vigneti Doc del Collio, terra dei grandi bianchi del Friuli-Venezia Giulia.
Più in generale, dal rapporto, emerge che "domanda e offerta restano in sostanziale equilibrio, con una lieve prevalenza della prima e un numero di scambi stabile. Gli acquisti sono trainati soprattutto dagli agricoltori, mentre tra i venditori prevalgono quanti cessano l'attività e i proprietari di terreni ereditati che non intendono coltivarli. Ad orientare le scelte contribuiscono anche le misure della Pac 2023-2027 e la domanda di superfici per impianti di energie rinnovabili".
Stabile il mercato degli affitti, spiega il Crea, ma con la domanda che si fa sempre più selettiva. "I canoni restano sostanzialmente invariati, con aumenti nelle aree più produttive. Le richieste si concentrano su terreni irrigui, accorpati, accessibili e meccanizzabili, oltre che sulle superfici destinate a colture specializzate. A sostenerle sono soprattutto le aziende strutturate, gli operatori zootecnici e i contoterzisti, mentre i terreni marginali faticano maggiormente a trovare conduttori.
Sul fronte dell'offerta pesano la cessazione delle aziende più piccole e la mancanza di ricambio generazionale. Anche le dinamiche territoriali sono differenti: nel Nord la domanda è più sostenuta nelle pianure irrigue e nei distretti zootecnici, mentre nel Mezzogiorno il mercato è meno dinamico e l'offerta è più ampia nelle aree interne".
Guardando al futuro, nel complesso, "gli operatori non prevedono grandi cambiamenti negli equilibri del mercato fondiario. Oltre il 40% prevede, tuttavia, un aumento dei terreni disponibili, soprattutto per effetto della cessazione delle attività agricole nelle aree marginali. Per gli affitti si prospetta, invece, una sostanziale continuità, con una domanda sempre più concentrata sulle superfici a maggiore potenziale produttivo".
Focus - Alcuni esempi di valori fondiari dei vigneti (anno 2025, fonte: Crea)
Vigneti nelle zone del Barolo Docg nella bassa Langa di Alba (Cuneo) - minimo 350.000 euro/massimo 2,3 milioni di euro
Vigneti Doc nella zona del Lago di Caldaro (Bolzano) - minimo 600.000 euro/massimo 1,1 milioni di euro
Vigneti Docg nelle colline di Montalcino (Siena) Brunello di Montalcino - minimo 250.000 euro/massimo 1 milione di euro
Vigneti Doc Bolgheri (Livorno) - minimo 300.000 euro/massimo 1 milione di euro

RASSEGNA STAMPA

Vigneti Docg di Valdobbiadene (Treviso) - minimo 300.000 euro/massimo 550.000 euro
Vigneti Doc nella bassa Val Venosta (Naturno, Bolzano) - minimo 300.000 euro/massimo 500.000 euro
Vigneti Doc nella Valle Isarco di Bressanone (Varna, Bolzano) - minimo 300.000 euro/massimo 500.000 euro
Vigneti a nord di Trento - minimo 230.000 euro/massimo 450.000 euro
Vigneto Docg colline di Asolo e pedemontana (Treviso) - minimo 300.000 euro/massimo 400.000 euro
Vigneti Doc a Saint-Christophe (Aosta) - minimo 150.000 euro/massimo 300.000 euro
Vigneti Doc nella collina bresciana - minimo 150.000 euro/massimo 300.000 euro
Vigneti Docg Chianti Classico (Firenze) - minimo 90.000 euro/massimo 210.000 euro
Vigneti Doc delle colline bergamasche - minimo 120.000 euro/massimo 200.000 euro
Vigneti Doc superiore della Valtellina (Sondrio) - minimo 105.000 euro/massimo 171.000 euro
Vigneti di pianura del basso Piave (S. Donà, Venezia) - minimo 65.000 euro/massimo 150.000 euro
Vigneti Docg Chianti Classico (Siena) - minimo 90.000 euro/massimo 150.000 euro
Vigneti Doc nella zona del Collio (Gorizia) - minimo 60.000 euro/massimo 140.000 euro
Vigneti da vino di piccole dimensioni a Pantelleria (Trapani) - minimo 120.000 euro/massimo 140.000 euro
Vigneti Doc Candia colli apuani (Massa-Carrara) - minimo 75.000 euro/massimo 135.000 euro
Vigneti nella zona centrale della provincia di Pordenone - minimo 70.000 euro/massimo 120.000 euro
Vigneti Doc nei Colli Euganei (Padova) - minimo 50.000 euro/massimo 110.000 euro
Vigneti Doc nei Colli orientali (Udine) - minimo 50.000 euro/massimo 110.000 euro
Vigneti Doc a Gattinara (Vercelli) - minimo 50.000 euro/massimo 100.000 euro
Vigneti Doc Moscato nella zona di Canelli (Asti) - minimo 70.000 euro/massimo 100.000 euro
Vigneti Doc nei Castelli Romani (Roma) - minimo 50.000 euro/massimo 100.000 euro
Vigneti da vino Doc e Igt nelle pendici dell'Etna (Catania) - minimo 50.000 euro/massimo 100.000 euro
Vigneti di collina nella zona occidentale della provincia di Vicenza - minimo 55.000 euro/massimo 95.000 euro
Vigneti Doc nell'alta valle del Nervia (Imperia) - minimo 55.000 euro/massimo 90.000 euro
Vigneti Doc nelle colline litoranee di Albenga (Savona) - minimo 70.000 euro/massimo 85.000 euro
Vigneti Doc nei colli Albani (Roma) - minimo 60.000 euro/massimo 85.000 euro
Vigneti nel comune di Suvereto - minimo 45.000 euro/massimo 80.000 euro
Vigneti Doc nelle colline litoranee di Giulianova (Teramo) - minimo 25.000 euro/massimo 75.000 euro
Vigneti Doc di pregio nell'astigiano (escluso Moscato) - minimo 40.000 euro/massimo 70.000 euro
Vigneti Doc nelle colline dell'Enza (Reggio Emilia) - minimo 52.000 euro/massimo 70.000 euro
Vigneti Doc nella zona del Piglio (Frosinone) - minimo 50.000 euro/massimo 70.000 euro

RASSEGNA STAMPA

Vigneti Doc nelle colline litoranee di Chieti - minimo 25.000 euro/massimo 70.000 euro
Vigneti Doc nelle colline litoranee di Ortona (Chieti) - minimo 25.000 euro/massimo 70.000 euro
Vigneti Doc nelle colline litoranee di Roseto degli Abruzzi (Teramo) - minimo 25.000 euro/massimo 70.000 euro
Vigneti Doc nelle colline di Parma - minimo 48.000 euro/massimo 68.000 euro
Vigneti Doc Cinque Terre (La Spezia) - minimo 45.000 euro/massimo 65.000 euro
Vigneti Doc nelle colline del medio Pescara (Pescara) - minimo 25.000 euro/massimo 65.000 euro
Vigneti nella Capitanata meridionale (Foggia e Barletta-Andria-Trani) - minimo 38.000 euro/massimo 62.000 euro
Vigneti Doc Erbaluce Caluso (Torino) - minimo 41.000 euro/massimo 60.000 euro
Altri vigneti Doc (Asti) - minimo 25.000 euro/massimo 60.000 euro
Vigneti Igt pianeggianti/collinari (Siena) - minimo 30.000 euro/massimo 60.000 euro
Vigneto Doc Montecarlo (Lucca) - minimo 40.000 euro/massimo 60.000 euro
Vigneti Doc nelle colline del Taburno (Benevento) - minimo 33.000 euro/massimo 60.000 euro
Vigneti Doc nelle colline di Avellino (Avellino) - minimo 25.000 euro/massimo 60.000 euro
Vigneti Doc nelle colline dell'Irpinia centrale (Avellino) - minimo 25.000 euro/massimo 60.000 euro
Vigneti Doc nella collina piacentina - minimo 38.000 euro/massimo 52.000 euro
Vigneti nella bassa collina del Sillaro (Bologna) - minimo 40.000 euro/massimo 52.000 euro
Vigneti da tavola irrigui nella pianura di Monopoli (Bari) - minimo 30.000 euro/massimo 52.000 euro
Vigneti Doc nella media collina (Ancona) - minimo 27.000 euro/massimo 50.000 euro
Vigneti da tavola a Naro-Canicattì (Agrigento) - minimo 29.000 euro/massimo 50.000 euro
Vigneti Doc del Piceno (Ascoli Piceno) - minimo 24.000 euro/massimo 49.000 euro
Vigneti da tavola (a tendone) nella provincia di Caltanissetta - minimo 28.000 euro/massimo 48.000 euro
Vigneti Doc nell'Oltrepò pavese - minimo 30.000 euro/massimo 45.000 euro
Vigneti Doc nelle colline di Montefalco (Perugia) - minimo 35.000 euro/massimo 45.000 euro
Vigneti Doc di Matelica (Macerata) - minimo 25.000 euro/massimo 45.000 euro
Vigneti Doc nella Valdinievole (Pistoia) - minimo 30.000 euro/massimo 41.000 euro
Vigneti nella zona di Galluccio (Caserta) - minimo 30.000 euro/massimo 40.000 euro
Vigneti Doc nelle colline del Calore (Benevento) - minimo 22.000 euro/massimo 40.000 euro
Vigneti da tavola nella pianura di Taranto - minimo 25.000 euro/massimo 40.000 euro
Vigneti irrigui a Marsala (Trapani) - minimo 22.000 euro/massimo 37.000 euro
Vigneti Doc nella collina del Vulture (Potenza) - minimo 27.000 euro/massimo 35.000 euro
Vigneti da vino asciutti di piccole dimensioni nelle aree interne dell'Agrigentino - minimo 20.000 euro/massimo 35.000 euro
Vigneti Doc nella zona della Nurra (Sassari) - minimo 29.000 euro/massimo 35.000 euro
Vigneti Doc nella collina tipica di Orvieto (Terni) - minimo 25.000 euro/massimo 34.000 euro
Vigneti da vino asciutti di piccole dimensioni a Monreale-Partinico (Palermo) - minimo 21.000 euro/massimo 34.000 euro
Vigneti Doc nella zona del Parteolla (Cagliari) - minimo 27.000 euro/massimo 33.000 euro

RASSEGNA STAMPA

Vigneti da vino nella zona di Manduria (Taranto) - minimo 19.000 euro/massimo 32.000 euro
Vigneti Doc nella zona del Vermentino di Gallura (Sassari) - minimo 26.000 euro/massimo 32.000 euro
Vigneti nella collina litoranea (Campobasso) - minimo 24.000 euro/massimo 31.000 euro
Vigneti Doc Orvieto (Terni) - minimo 16.000 euro/massimo 30.000 euro
Vigneti Doc nelle colline di Perugia - minimo 23.000 euro/massimo 30.000 euro
Vigneti Doc nella zona di Montefiascone (Viterbo) - minimo 20.000 euro/massimo 30.000 euro
Vigneti Doc nei monti Ernici (Frosinone) - minimo 15.000 euro/massimo 30.000 euro
Vigneti di Cori (Latina) - minimo 30.000 euro/massimo 30.000 euro
Vigneti da vino a tendone a Francavilla F. (Brindisi) - minimo 18.000 euro/massimo 30.000 euro
Vigneti nella collina interna (Campobasso e Isernia) - minimo 14.000 euro/massimo 28.000 euro
Vigneti nella pianura di Copertino (Lecce) - minimo 18.000 euro/massimo 28.000 euro
Vigneti nelle colline litoranee di Gaeta (Latina) - minimo 19.000 euro/massimo 26.000 euro
Vigneti nella collina litoranea sud-orientale di Cosenza - minimo 16.000 euro/massimo 26.000 euro
Vigneti Doc nella zona del Cannonau dell'Ogliastra (Nuoro) - minimo 12.000 euro/massimo 19.000 euro

RASSEGNA STAMPA

Qdpnews.it
QUOTIDIANO DEL PIAVE

Più compravendite di terreni agricoli

Riprende quota il mercato delle compravendite dei terreni agricoli, ma con velocità diverse lungo la Penisola.

Nel 2025 i valori medi crescono dello 0,9%, con un prezzo nazionale che sfiora i 23.000 euro ad ettaro e una forte forbice territoriale: dai 48.900 euro del Nord-est agli 8.600 euro delle Isole. I terreni di maggior pregio, secondo l'indagine annuale sul mercato fondiario in Italia curata dal Crea con il supporto del Conaf, si concentrano generalmente nelle pianure, con alcune eccezioni legate a produzioni specializzate.

L'analisi registra che domanda e offerta restano in sostanziale equilibrio, con una lieve prevalenza della prima e un numero di scambi stabile. Gli acquisti sono trainati soprattutto dagli agricoltori, mentre tra i venditori prevalgono quanti cessano l'attività e i proprietari di terreni ereditati che non intendono coltivarli.

A orientare le scelte contribuiscono anche le misure della Pac 2023-2027 e la domanda di superfici per impianti di energie rinnovabili.

RASSEGNA STAMPA

Il prezzo medio dei terreni agricoli sfiora 23mila euro: affitti fermi nel 2025
Terreni agricoli, nel 2025 valori medi a +0,9% e prezzi fino a 23.000 euro ad ettaro; Crea: affitti sostanzialmente stabili.



Nel 2025 il mercato dei terreni agricoli ha registrato una ripresa delle compravendite, con valori medi in aumento dello 0,9%. Il prezzo nazionale ha sfiorato i 23.000 euro a ettaro, ma con differenze marcate tra le aree della Penisola.
Secondo l'indagine annuale sul mercato fondiario in Italia curata dal Crea, attraverso il centro di Politiche e Bioeconomia con il supporto del Conaf, si passa dai 48.900 euro del Nord-est agli 8.600 euro delle Isole. I terreni di maggior pregio si trovano generalmente nelle pianure, con alcune eccezioni legate a produzioni specializzate.
Domanda e offerta restano vicine
Domanda e offerta risultano in sostanziale equilibrio, con una lieve prevalenza della prima, mentre il numero degli scambi è rimasto stabile. A comprare sono soprattutto gli agricoltori. Tra i venditori prevalgono invece quanti cessano l'attività e i proprietari di terreni ereditati che non intendono coltivarli.

Tra gli elementi che orientano le scelte figurano le misure della Pac 2023-2027 e la richiesta di superfici per impianti di energie rinnovabili.

Affitti stabili, richieste più selettive

Il mercato degli affitti è rimasto sostanzialmente stabile. I canoni non hanno registrato variazioni significative, pur segnando aumenti nelle aree più produttive. La domanda si concentra sui terreni irrigui, accorpati, accessibili e meccanizzabili, oltre che sulle superfici destinate a colture specializzate.

A sostenere le richieste sono soprattutto le aziende strutturate, gli operatori zootecnici e i contoterzisti. I terreni marginali, invece, incontrano maggiori difficoltà nel trovare conduttori. Sul lato dell'offerta incidono la cessazione delle aziende più piccole e la mancanza di ricambio generazionale.

Le dinamiche territoriali restano diverse: nel Nord la domanda è più sostenuta nelle pianure irrigue e nei distretti zootecnici. Nel Mezzogiorno il mercato è meno dinamico, mentre nelle aree interne l'offerta è più ampia.

Fonte originale: Terreni agricoli: nel 2025 compravendite in crescita, stabili gli affitti

RASSEGNA STAMPA

Nel 2025 i vigneti del Barolo restano i più cari d'Italia, a 2,3 milioni di euro per ettaro
Secondo il CREA, il valore medio dei terreni agricoli italiani è cresciuto dello 0,9%, mentre le aree viticole di pregio hanno superato nettamente la media nazionale
lunedì 16 novembre 2026



Nel 2025 i terreni vitati più cari d'Italia si sono concentrati ancora in un ristretto gruppo di celebri aree vinicole, mentre il settore vitivinicolo nel suo complesso ha dovuto fare i conti con un mercato più debole e altre pressioni.
I dati preliminari dell'indagine annuale sul mercato fondiario italiano del CREA mostrano che nel 2025 le compravendite di terreni agricoli sono tornate a crescere, seppure con forti differenze regionali. Il valore medio dei terreni agricoli è aumentato dello 0,9%, portando la media nazionale a sfiorare i 23.000 euro, pari a circa 24.000 dollari, per ettaro. Il divario tra le regioni è rimasto ampio: i valori medi hanno raggiunto 48.900 euro per ettaro nel Nord-Est e sono scesi a 8.600 euro nelle isole.
In questo quadro nazionale, i vigneti di alcune delle denominazioni più note d'Italia hanno continuato a spuntare prezzi ben superiori alla media dei terreni agricoli. Secondo i dati dell'indagine del CREA esaminati da WineNews, la zona della DOCG Barolo nella Bassa Langa, nei pressi di Alba, è rimasta al vertice del mercato. Qui il valore dei vigneti è stato stimato fino a 2,3 milioni di euro per ettaro, con valori minimi a partire da circa 350.000 euro.
Al secondo posto per valore si sono collocati i vigneti della zona DOC dell'Alto Adige intorno al lago di Caldaro, noto anche come Kaltern. I valori massimi hanno raggiunto 1,1 milioni di euro per ettaro, mentre la stima minima si è attestata a 600.000 euro. È il prezzo minimo più elevato tra le aree viticole citate nell'indagine.
La DOC Bolgheri in Toscana e la DOCG Brunello di Montalcino hanno condiviso la posizione successiva. In entrambe le aree i prezzi massimi dei vigneti sono stati stimati in 1 milione di

RASSEGNA STAMPA

euro per ettaro. A Bolgheri i valori partivano da circa 300.000 euro, mentre a Montalcino i terreni vitati partivano da circa 250.000 euro per ettaro.
Queste aree non erano soltanto ai primi posti tra i vigneti, ma figuravano anche tra i terreni agricoli di ogni tipo più preziosi d'Italia. Nella fascia più alta della classifica nazionale rientravano i meleti della Val Venosta, valutati tra 430.000 e 720.000 euro per ettaro, e quelli della Valle dell'Adige, con stime comprese tra 380.000 e 570.000 euro. I vigneti di Valdobbiadene destinati alla produzione di Prosecco DOCG erano valutati tra 300.000 e 550.000 euro per ettaro. I vigneti DOC della Bassa Val Venosta e della Valle Isarco, nei pressi di Bressanone, erano entrambi stimati tra 300.000 e 500.000 euro per ettaro. Anche i terreni irrigui destinati all'orticoltura e alla floricoltura nella Piana di Albenga, in Liguria, figuravano ai vertici della classifica, con valori tra 280.000 e 500.000 euro per ettaro.
L'indagine ha individuato un'ampia fascia di aree viticole di pregio i cui valori restavano ben al di sopra della media italiana dei terreni agricoli. A nord di Trento, i vigneti destinati in larga parte alla produzione di Trentodoc erano stimati tra 230.000 e 450.000 euro per ettaro. Nelle Colline di Asolo, un'altra area strettamente legata alla produzione di spumanti, i vigneti DOCG erano valutati tra 300.000 e 400.000 euro per ettaro.
Altre zone viticole di rilievo si collocavano al di sotto di questi livelli, ma registravano comunque valori significativi. I vigneti della DOC Saint-Christophe, in Valle d'Aosta, e quelli della DOC Collina Bresciana, in Lombardia, erano entrambi stimati tra 150.000 e 300.000 euro per ettaro. I terreni della DOCG Chianti Classico nella zona di Firenze erano valutati tra 90.000 e 210.000 euro per ettaro, mentre sul versante senese della denominazione i valori erano inferiori, tra 90.000 e 150.000 euro.
Nel Nord Italia, i vigneti della DOC Colli di Bergamo erano stimati tra 120.000 e 200.000 euro per ettaro, mentre quelli della DOC Valtellina tra 105.000 e 171.000 euro. I vigneti della pianura del Basso Piave erano valutati tra 65.000 e 150.000 euro per ettaro. In Friuli-Venezia Giulia, i vigneti della DOC Collio, da cui provengono alcuni dei bianchi più noti della regione, erano valutati tra 60.000 e 140.000 euro per ettaro.
Secondo il CREA, nel 2025 il mercato fondiario nel suo complesso è stato caratterizzato da un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, con una lieve prevalenza della domanda. Il numero delle transazioni è rimasto stabile. Gli acquirenti erano per lo più agricoltori, mentre tra i venditori figuravano spesso proprietari che lasciavano l'attività agricola o persone che avevano ereditato terreni senza intenzione di coltivarli.
L'indagine ha rilevato che le decisioni delle aziende agricole sono influenzate sempre più dalle politiche e dagli usi concorrenti dei terreni. Il CREA ha richiamato le misure legate alla Politica agricola comune dell'Unione europea per il periodo 2023-2027 e la crescente domanda di siti idonei a progetti di energia rinnovabile.
Il mercato degli affitti è risultato più stabile di quello delle compravendite, ma secondo il CREA la domanda è diventata più selettiva. I canoni sono rimasti per lo più invariati, salvo nelle aree più produttive, dove sono stati registrati aumenti. La domanda si è concentrata sui terreni irrigui, gli appezzamenti accorpati, i fondi facilmente accessibili e meccanizzabili e le aree coltivate con colture specializzate.
Secondo il CREA, a trainare la domanda sono state soprattutto aziende agricole ben capitalizzate, allevatori e contoterzisti. Al tempo stesso, i terreni marginali hanno incontrato maggiori difficoltà a trovare affittuari. Sul fronte dell'offerta, la chiusura delle aziende

RASSEGNA STAMPA

agricole più piccole e la mancanza di ricambio generazionale hanno continuato a pesare sul mercato.
Le differenze regionali sono risultate particolarmente evidenti nel mercato degli affitti. Nel Nord Italia la domanda è stata più forte nelle pianure irrigue e nelle aree a vocazione zootecnica. Nel Sud Italia il mercato è stato meno attivo e la disponibilità di terreni maggiore, soprattutto nelle zone interne.
Guardando al futuro, il CREA ha riferito che gli operatori del settore non si aspettano cambiamenti significativi nell'equilibrio complessivo del mercato fondiario. Tuttavia, oltre il 40% prevede un aumento dei terreni immessi sul mercato, soprattutto a causa della chiusura di aziende nelle aree marginali. Per quanto riguarda gli affitti, secondo il CREA gli operatori si aspettano in generale una situazione stabile, con una domanda ancora più concentrata sui terreni con il maggior potenziale produttivo.

RASSEGNA STAMPA