



## Il mercato dei terreni nel II trimestre 2024

Nel secondo trimestre del 2024 continua a crescere il mercato dei terreni. Con circa 36.200 ettari compravenduti, l'aumento della superficie dei terreni scambiati è del 4,1% rispetto al secondo trimestre del 2023. La crescita è concentrata nell'area del Nord Est, dove, con più di 6.600 ha, raggiunge quasi il 17%. L'area del Nord Ovest, con superfici simili in valore assoluto, registra una variazione positiva a due cifre con un rialzo tendenziale del 12,5%. Il Centro registra un aumento tendenziale del 9,1%. Il mercato più rappresentativo per quantità, quello del Sud, continua la tendenza negativa rilevata nel trimestre scorso, e in questo trimestre mostra una flessione del 3,2%. Il calo più accentuato si rileva nelle Isole, dove la superficie compravenduta nel secondo trimestre 2024 è di circa 7.000 ha, -6,7%, rispetto al secondo trimestre 2023.

Le superfici scambiate relative alle compravendite di terreni agricoli, sono in rialzo del 3% tendenziale, ma è la superficie di terreni edificabili ad influenzare maggiormente la crescita complessiva osservata in questo secondo trimestre del 2024, con un aumento del 25,4% sull'analogo trimestre del 2023.

### IN ITALIA

Continua la dinamica positiva del mercato dei terreni, più evidente nel Nord Est.

Cresce la superficie scambiata dei terreni agricoli

In forte rialzo la superficie dei terreni edificabili compravenduti.



## Terreni compravenduti

# Le compravendite di terreni

Nel secondo trimestre del 2024 il mercato dei terreni, con quasi 36.200 ettari compravenduti, cresce del 4,1% su base tendenziale annua. Nel Nord Est, con più di 6.600 ha di terreni compravenduti, il 16,5% in più del secondo trimestre del 2023, la dimensione del mercato resta comunque inferiore al Nord Ovest, e la crescita è del 12,5%. Al centro il mercato resta tendenzialmente in crescita di oltre il 9%; di contro, sono negativi i tassi tendenziali nel Sud, in flessione del 3,2%, e nelle Isole, -6,7%.

Tabella 1

Area	STN (in ha) II 2024	Var % STN II 24 / II 23
Nord Ovest	6.905	12,5%
Nord Est	6.630	16,5%
Centro	6.355	9,1%
Sud	9.306	-3,2%
Isole	6.997	-6,7%
<b>ITALIA</b>	<b>36.193</b>	<b>4,1%</b>

Distinguendo i terreni per destinazione d'uso, il 94% circa degli scambi riguarda terreni agricoli. Questi sono aumentati del 3% rispetto al secondo trimestre del 2023. Le compravendite di terreni edificabili, circa il 4,4% del mercato, sono anch'esse in forte aumento, +25,4%. Una quota residuale del mercato riguarda quei terreni che non possono essere classificati né come edificabili né come agricoli<sup>1</sup> o non classificabili.

Tabella 2

Area	STN (in ha) II 2024	Var % STN II 24 / II 23
TERRENI AGRICOLI	33.826	3,0%
TERRENI EDIFICABILI	1.608	25,4%
TERRENI NE' AGR. NE' EDIF.	680	20,5%
ALTRO	80	6,8%
<b>TOTALE</b>	<b>36.193</b>	<b>4,1%</b>

<sup>1</sup> Può trattarsi di aree destinate a deposito o stoccaggio di materiali, di aree destinate a sede stradale, di aree residuali interne ai centri urbani insuscettibili di utilizzo edificatorio, di aree sottoposte a salvaguardia da Parchi e Enti di tutela, ecc.



## Compravendite di terreni agricoli

# Le compravendite di terreni agricoli

In questo secondo trimestre del 2024, prosegue moderatamente l'aumento delle superfici scambiate di terreni agricoli, +3% tendenziale (era +4,6% nel primo trimestre del 2024). A pesare sulla crescita nazionale è soprattutto il risultato delle aree del Nord, che mostrano un aumento delle superfici di terreni agricoli scambiati, +11,8% al Nord Ovest e +14,3% al Nord Est. Crescono, seppure a ritmi leggermente più contenuti gli scambi nel Centro, +9,7%. Al Sud le superfici di terreni agricoli, che rappresentano da sole circa un quarto del totale di questo mercato, registrano una flessione del 3,9%. In calo anche il mercato dei terreni agricoli nelle Isole, dove la flessione è di quasi il 9%.

Tabella 3

Area	STN (in ha) II 2024	Var % STN II 24 / II 23
Nord Ovest	6.360	11,8%
Nord Est	6.125	14,3%
Centro	5.949	9,7%
Sud	8.862	-3,9%
Isole	6.531	-8,8%
<b>ITALIA</b>	<b>33.826</b>	<b>3,0%</b>

## Acquisti di PF e PNF

Negli scambi dei terreni agricoli la maggior quota di superficie è acquistata dalle persone fisiche (PF), che pesano per circa il 73%.

In termini di superfici medie per atto di compravendita, le PNF acquistano in media superfici sensibilmente maggiori. Nel secondo trimestre del 2024 la superficie media di un terreno agricolo acquistata da una PNF raggiunge quasi i 2,2 ettari per atto, rispetto a circa un ettaro acquistato in media da una PF. La distanza tra PF e PNF è più accentuata nelle Isole, dove la superficie media per atto delle PNF supera di circa 2,5 volte quella delle PF.

Tabella 4

Area	Quota % STN acquisti PF	STN media acquisti PF (in ha/atto)	STN media acquisti PNF (in ha/atto)
	II 2024	II 2024	II 24 / II 23
Nord Ovest	72,0%	0,76	1,53
Nord Est	61,4%	1,10	2,64
Centro	71,7%	1,17	2,71
Sud	80,9%	0,96	1,76
Isole	74,3%	1,20	2,89
<b>ITALIA</b>	<b>72,9%</b>	<b>1,01</b>	<b>2,20</b>



## Compravendite di terreni edificabili

# Le compravendite di terreni edificabili

Con poco più di 1.600 ettari di terreni edificabili, nel secondo trimestre del 2024, le superfici compravendute crescono del 25,4% sull'omologo trimestre del 2023. Il risultato complessivo nazionale è l'effetto di andamenti contrastanti nelle aree del paese: ai rialzi molto accentuati del Nord Ovest, del Nord Est e del Sud si contrappongono le flessioni del Centro e delle Isole.

Per i terreni edificabili il peso delle superfici scambiate per area evidenzia una prevalenza del Nord, che rappresenta oltre il 50% del mercato nazionale.

Tabella 5

Area	STN (in ha) I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Nord Ovest	409	54,4%
Nord Est	410	57,8%
Centro	262	-3,3%
Sud	356	24,6%
Isole	171	-15,0%
<b>ITALIA</b>	<b>1.608</b>	<b>25,4%</b>

## Acquisti di PF e PNF

In questo comparto gli acquirenti più attivi sono le PNF che rappresentano più del 76% a livello nazionale e raggiungono l'85% circa nelle aree del Nord e del Centro.

Come già osservato per i terreni agricoli, anche nel mercato dei terreni edificabili le PNF acquistano in media tagli più elevati rispetto alle PF. Nel secondo trimestre del 2024, la superficie media per atto riferibile agli acquisti di PF è di 0,12 ettari, mentre è di circa 0,6 ettari per le PNF. Nel Nord Est e nel Nord Ovest il dato medio di superficie di terreni edificabili per atto acquistati dalle PNF supera di 6 volte quello delle PF.

Tabella 6

Area	Quota % STN acquisti PNF II 2024	STN media acquisti PF (in ha/atto) II 2024	STN media acquisti PNF (in ha/atto) II 24 / II 23
Nord Ovest	84,7%	0,09	0,58
Nord Est	85,2%	0,12	0,74
Centro	84,8%	0,13	0,71
Sud	60,9%	0,13	0,43
Isole	57,6%	0,12	0,44
<b>ITALIA</b>	<b>76,2%</b>	<b>0,12</b>	<b>0,58</b>



## Appendice alle Statistiche trimestrali

---

La presente pubblicazione trimestrale relativa al mercato dei terreni presenta un'analisi dei dati relativi alla dimensione, anche in termini di consistenza fisica, del mercato fondiario, alla sua dinamica e alla sua articolazione territoriale nelle aree geografiche.

La fonte dei dati qui elaborati è la "Base dati compravendite immobiliari", costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti e gli archivi censuari del Catasto, la stessa utilizzata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate per la redazione dei rapporti periodici sulle compravendite dei fabbricati.

Vi sono, tuttavia, almeno due peculiarità di cui tenere conto. La prima è che l'informazione di fonte catastale sulla natura dei terreni si limita alla qualità, cioè al tipo di coltura praticata, peraltro non sempre coincidente con il dato reale, e poiché non sono tanto le caratteristiche agricole quanto quelle più generali di utilizzo a incidere sulla commerciabilità del bene, ai fini di una più corretta classificazione dei dati si è reso necessario fare riferimento alla nota di registrazione e in particolare alla tipologia di negozio giuridico in essa indicata. In questo modo, pur con le cautele che devono sovrintendere all'utilizzo dei dati amministrativi, e di quelli del registro in particolare, per le quali si rimanda alla Nota metodologica<sup>2</sup>, è stato possibile analizzare separatamente il mercato dei terreni agricoli e di quelli edificabili.

La seconda è che i dati sono presentati esclusivamente in termini di superficie compravenduta normalizzata<sup>3</sup>; rispetto alle unità immobiliari urbane che vengono innanzitutto conteggiate (in termini di NTN, numero di transazioni normalizzate), il semplice conteggio delle particelle compravendute risulterebbe in questo caso poco significativo, perché riferito a unità funzionalmente non autonome, oltre che di estensione molto variabile.

In questo trimestre i dati del 2023 e del 2024, come stabilito nella nota metodologica, sono da considerarsi provvisori.

Per il mercato dei terreni nella sezione *Banche dati - Volumi di compravendita* dell'Osservatorio del mercato immobiliare sono disponibili le serie trimestrali, dal primo trimestre 2023, dei dati sulle superfici compravendute nel dettaglio delle aree territoriali.

---

<sup>2</sup> [Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

<sup>3</sup> La normalizzazione consiste nell'applicare alla superficie dei terreni compravenduta, un coefficiente, compreso tra 0 e 1, pari alla effettiva quota di proprietà compravenduta.



a cura della **Divisione Servizi**  
**Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare**  
Direttore: **Gianni Guerrieri**  
**Settore Osservatorio Mercato Immobiliare**  
Responsabile: **Maurizio Festa**  
**Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare**  
Responsabile: **Erika Ghirardo**



[dc.seomi@agenziaentrate.it](mailto:dc.seomi@agenziaentrate.it)

data di pubblicazione: **12 settembre 2024**  
periodo di riferimento: **secondo trimestre 2024**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*