



Il mercato dei terreni nel I trimestre 2024

Nel primo trimestre del 2024 si arresta la discesa e il mercato dei terreni torna a crescere dopo le riduzioni osservate negli ultimi tre trimestri del 2023. Con circa 35.300 ettari compravenduti nel primo trimestre del 2024, l'aumento della superficie dei terreni scambiati è del 2,9% rispetto al primo trimestre del 2023. La crescita è concentrata nell'area del Centro dove, con più di 6.200 ha, raggiunge quasi il 22%. Le aree del Nord, con superfici simili in valore assoluto, registrano variazioni di segno opposto, con il Nord Est in rialzo tendenziale del 7,3% e il Nord Ovest in flessione del 5%. Il mercato più rappresentativo per quantità, quello nel Sud, inverte la tendenza in questo trimestre e mostra una flessione del 2%.

È il rialzo delle superfici relative alle compravendite di terreni agricoli, +4,6% tendenziale, ad influenzare la crescita complessiva osservata in questo primo trimestre del 2024. Buoni anche gli andamenti dei terreni edificabili che segnano una crescita del 5,6%.

IN ITALIA

Trainati dalla vivace dinamica del mercato nel Centro, tornano a crescere gli scambi di terreni.

In aumento sia le compravendite di terreni agricoli sia di quelli edificabili.



Terreni compravenduti

Le compravendite di terreni

Nel primo trimestre del 2024 il mercato dei terreni con circa 35.300 ettari compravenduti, cresce di quasi il 3%, su base tendenziale annua. Nel Centro, con più di 6.200 ha di terreni compravenduti, oltre il 20% in più del primo trimestre del 2023, la dimensione del mercato supera quella delle aree del Nord. Nel Nord Est la crescita è poco superiore al 7%; di contro, sono negativi i tassi tendenziali nel Nord Ovest, in flessione del 5%, e al Sud, -2%.

Tabella 1

Area	STN (in ha) I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Nord Ovest	6.165	-5,0%
Nord Est	6.082	7,3%
Centro	6.245	21,6%
Sud	10.018	-2,0%
Isole	6.792	0,2%
ITALIA	35.301	2,9%

Distinguendo i terreni per destinazione d'uso, il 95% circa degli scambi riguarda terreni agricoli. Questi sono aumentati del 4,6% rispetto al primo trimestre del 2023. Le compravendite di terreni edificabili, circa il 4% del mercato, sono anch'esse in aumento, +5,6%. Una quota residuale del mercato riguarda quei terreni che non possono essere classificati né come edificabili né come agricoli¹ o non classificabili.

Tabella 2

Destinazione	STN (in ha) I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Terreni agricoli	33.506	4,6%
Terreni edificabili	1.238	5,6%
Terreni né agricoli né edificabili	450	-55,3%
Altro	107	17,3%
Totale	35.301	2,9%

¹ 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**

**Acquisti di PF
e PNF**

Le compravendite di terreni agricoli

In questo primo trimestre del 2024, prosegue e si rafforza l'aumento delle superfici scambiate di terreni agricoli, +4,6% tendenziale (era +0,6% nel quarto trimestre del 2023). A pesare sulla crescita nazionale è soprattutto il risultato del Centro che spunta un aumento delle superfici di terreni agricoli compravenduti di oltre il 20%. Crescono, seppure a ritmi più contenuti gli scambi nelle Isole, +8,2%, e nel Nord Est, +6,1%. Al Sud, le superfici di terreni agricoli, che rappresentano da sole quasi un terzo del totale di questo mercato, registrano una flessione del 2,7%.

Tabella 3

Area	STN (in ha) I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Nord Ovest	5.819	-2,3%
Nord Est	5.704	6,1%
Centro	5.923	21,6%
Sud	9.502	-2,7%
Isole	6.559	8,2%
ITALIA	33.506	4,6%

Negli scambi dei terreni agricoli la maggior quota di superficie è acquistata dalle persone fisiche (PF), che pesano per oltre il 70%.

In termini di superfici medie per atto di compravendita, le PNF acquistano in media superfici sensibilmente maggiori. Nel primo trimestre del 2024, la superficie media di terreno agricolo acquistata da una PNF raggiunge quasi i 2,5 ettari per atto, rispetto a circa un ettaro acquistato in media da una PF. La distanza tra PF e PNF è più accentuata nel Centro, dove la superficie media per atto delle PNF supera 4 volte quella delle PF.

Tabella 4

Area	Quota % STN acquisti PF I 2024	STN media acquisti PF (in ha/atto) I 2024	STN media acquisti PNF (in ha/atto) I 24 / I 23
Nord Ovest	76,9%	0,76	1,40
Nord Est	66,4%	1,17	2,54
Centro	56,8%	1,03	4,16
Sud	83,5%	1,04	1,85
Isole	75,1%	1,26	3,39
ITALIA	73,1%	1,03	2,49



**Compravendite
di terreni
edificabili**

Le compravendite di terreni edificabili

Con poco più di 1.200 ettari di terreni edificabili, nel primo trimestre del 2024, le superfici compravendute crescono del 5,6% sull'omologo trimestre del 2023. Il risultato complessivo nazionale è l'effetto di andamenti contrastanti tra le aree del paese: ai rialzi accentuati del Centro, del Nord Est e del Sud si contrappongono le flessioni del Nord Ovest e delle Isole.

Anche per i terreni edificabili il peso delle superfici scambiate per area evidenzia una prevalenza del Sud, che rappresenta il 30% circa del mercato nazionale.

Tabella 5

Area	STN (in ha) I 2024	Var % STN I 24 / I 23
Nord Ovest	250	-19,6%
Nord Est	259	28,1%
Centro	188	26,2%
Sud	375	10,4%
Isole	166	-2,7%
ITALIA	1.238	5,6%

**Acquisti di PF
e PNF**

In questo comparto gli acquirenti più attivi sono le PNF che superano il 70% al livello nazionale e raggiungono l'80% nelle aree del Nord.

Come già osservato per i terreni agricoli, anche nel mercato dei terreni edificabili le PNF acquistano in media tagli più elevati rispetto alle PF. Nel primo trimestre del 2024, la superficie media per atto riferibile agli acquisti di PF è di 0,12 ettari, mentre è di 0,5 ettari per le PNF. Nel Nord Est il dato medio di superficie di terreni edificabili per atto acquistati dalle PNF supera di 5 volte quello delle PF.

Tabella 6

Area	Quota % STN acquisti PNF I 2024	STN media acquisti PF (in ha/atto) I 2024	STN media acquisti PNF (in ha/atto) I 24 / I 23
Nord Ovest	80,0%	0,09	0,45
Nord Est	83,0%	0,10	0,54
Centro	73,2%	0,18	0,58
Sud	65,2%	0,13	0,47
Isole	60,2%	0,12	0,48
ITALIA	72,3%	0,12	0,50



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 metodologica², 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 normalizzata³; 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.

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

³ 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

data di pubblicazione: **10 giugno 2024**
periodo di riferimento: **primo 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.