



Il mercato dei terreni nel IV trimestre 2024

Per le compravendite di terreni si osserva una dinamica positiva anche nell'ultimo trimestre del 2024, ma la crescita tendenziale delle superfici scambiate si è attenuata. Sono stati compravenduti nel trimestre oltre 41 mila ettari di terreni, circa 500 ettari in più rispetto allo stesso trimestre del 2023, +1,2% tendenziale.

Questo risultato deriva tutto dall'aumento di scambi di terreni nelle Isole, +9,1% tendenziale, che prevale sulle diminuzioni, intorno all'1%, in tutte le altre aree geografiche del Paese.

Il Sud, pur con un risultato tendenziale lievemente negativo, detiene la quota maggiore di superficie di terreni scambiati, con oltre un quarto del dato nazionale. Nelle due aree del Nord, il mercato dei terreni diminuisce dell'1,2% rispetto all'analogo trimestre del 2023.

Si osservano risultati tendenziali migliori per le compravendite di terreni edificabili che, anche se con superfici scambiate decisamente minori dei terreni agricoli, aumentano del 2,3% nel trimestre in esame.

IN ITALIA

Sempre positiva, ma ridimensionata e più concentrata, la dinamica nel mercato dei terreni.

Prosegue l'incremento delle superfici compravendute di terreni agricoli.

In aumento la superficie dei terreni edificabili scambiati; sono le Isole e il Centro a trainare il mercato.



Terreni compravenduti

Le compravendite di terreni

Il mercato nazionale dei terreni, con oltre 41mila ettari compravenduti, fa registrare nel IV trimestre del 2024 una crescita dell'1,2% su base tendenziale annua. Ad incidere sul dato nazionale è il buon risultato che si riscontra nelle Isole, +9,1% e oltre 9mila ettari di terreni scambiati. Tutte negative, di contro, le variazioni nelle restanti aree i cui massimi si riscontrano nelle aree del Nord, -1,2% tendenziale, dove le superfici scambiate superano i 7 mila ettari. Nell'area del Centro sono stati compravenduti circa 6.400 ettari di terreni, con un lieve calo dello 0,5% al pari dell'area del Sud, dove però la superficie dei terreni scambiati è massima, quasi 11 mila ettari.

Tabella 1

Area	STN (in ha) IV 2024	Var % STN IV 24 / IV 23
Nord Ovest	7.136	-1,2%
Nord Est	7.749	-1,2%
Centro	6.408	-0,5%
Sud	10.811	-0,5%
Isole	9.304	9,1%
ITALIA	41.407	1,2%

Distinguendo i terreni per destinazione d'uso, la maggior quota di mercato è rappresentata dai terreni agricoli, con oltre il 94% degli scambi, in aumento dell'1,2% rispetto al quarto trimestre del 2023. Anche le compravendite di terreni edificabili, che rappresentano circa il 4% del mercato, sono in aumento, con una variazione percentuale quasi doppia rispetto ai terreni agricoli, +2,3%. Una quota residuale del mercato riguarda quei terreni che non possono essere classificati né come edificabili né come agricoli¹ o non classificabili.

Tabella 2

Area	STN (in ha) IV 2024	Var % STN IV 24 / IV 23
TERRENI AGRICOLI	39.027	1,2%
TERRENI EDIFICABILI	1.587	2,3%
TERRENI NE' AGR. NE' EDIF.	665	1,2%
ALTRO	128	-4,2%
TOTALE	41.407	1,2%

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

Le compravendite di terreni agricoli

Nel IV trimestre del 2024 prosegue, seppure ad un tasso inferiore rispetto al precedente trimestre, l'aumento delle superfici scambiate di terreni agricoli, +1,2% tendenziale (era del +10% nel III trimestre del 2024). A pesare sulla crescita nazionale è il risultato delle Isole, +9,6%, che è anche l'unica area in cui si rileva un aumento delle superfici di terreni agricoli scambiati. Diminuiscono, infatti, seppure con deboli cali, gli scambi nelle restanti zone territoriali. Al Nord Ovest le superfici di terreni agricoli registrano il calo maggiore, -1,7% su base tendenziale annua, perdita ben distante dalla crescita registrata nel precedente trimestre (era +14,9% nel III trimestre 2024). Uno scenario simile si osserva anche al Sud, dove si scambiano oltre il 26% delle superfici complessive e in questo trimestre si osserva un leggero calo, meno dell'1%, a fronte del +14,5% rilevato lo scorso trimestre.

Tabella 3

Area	STN (in ha) IV 2024	Var % STN IV 24 / IV 23
Nord Ovest	6.600	-1,7%
Nord Est	7.280	-0,8%
Centro	6.041	-1,1%
Sud	10.247	-0,7%
Isole	8.858	9,6%
ITALIA	39.027	1,2%

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 72%.

In termini di superfici medie per atto di compravendita, le PNF acquistano superfici sensibilmente maggiori. Nel IV trimestre del 2024 la superficie media di un terreno agricolo acquistata da una PNF raggiunge circa 2,4 ettari per atto, rispetto a circa un ettaro acquistato in media da una PF. La distanza tra PF e PNF risulta più accentuata nelle Isole, dove la superficie media per singolo atto riferito alle PNF supera di oltre 3 volte quella delle PF.

Tabella 4

Area	Quota % STN acquisti PF IV 2024	STN media acquisti PF (in ha/atto) IV 2024	STN media acquisti PNF (in ha/atto) IV 2024
Nord Ovest	72,2%	0,84	1,62
Nord Est	64,3%	1,24	2,59
Centro	63,9%	0,97	2,63
Sud	79,3%	1,01	1,87
Isole	72,6%	1,33	4,17
ITALIA	71,6%	1,06	2,38



**Compravendite
di terreni
edificabili**

Le compravendite di terreni edificabili

Con quasi 1.600 ettari di terreni edificabili, nel IV trimestre del 2024 le superfici compravendute crescono del 2,3% sull'omologo trimestre del 2023. Il risultato complessivo nazionale è l'effetto di andamenti contrastanti nelle aree geografiche del paese: ai rialzi molto accentuati delle Isole, +25,7%, e del Centro, +14,9%, e più modesti del Nord Ovest, +3,7%, si contrappongono le flessioni del Nord Est, -9,9%, e delle Isole, -6,7%.

Per i terreni edificabili il peso delle superfici scambiate per area evidenzia nel trimestre in esame una prevalenza del Sud, che singolarmente rappresenta poco più del 26% del mercato nazionale, mentre la quota di STN relativa alle due aree del Nord è di circa il 41%.

Tabella 5

Area	STN (in ha) IV 2024	Var % STN IV 24 / IV 23
Nord Ovest	319	3,7%
Nord Est	330	-9,9%
Centro	221	14,9%
Sud	414	-6,7%
Isole	302	25,7%
ITALIA	1.587	2,3%

**Acquisti
di PF e PNF**

In questo comparto gli acquirenti più attivi sono le PNF che rappresentano più del 71% a livello nazionale e raggiungono un massimo del 77% circa nelle aree del Nord Est e del Nord Ovest.

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 quarto trimestre del 2024 la superficie media per atto riferibile agli acquisti di PF è di 0,12 ettari, mentre è di circa 0,5 ettari per gli acquisti da parte di PNF. Nelle Isole il dato medio di superficie dei terreni edificabili per atto acquistati dalle PNF mantiene il valore massimo, superando di 5 volte quello delle PF, nel Sud l'omologo rapporto assume il valore medio minimo, circa 3 volte.

Tabella 6

Area	Quota % STN acquisti PNF IV 2024	STN media acquisti PF (in ha/atto) IV 2024	STN media acquisti PNF (in ha/atto) IV 2024
Nord Ovest	77,6%	0,10	0,39
Nord Est	77,3%	0,12	0,48
Centro	76,8%	0,13	0,47
Sud	63,0%	0,13	0,40
Isole	65,4%	0,14	0,71
ITALIA	71,1%	0,12	0,46



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 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: **6 marzo 2025**
periodo di riferimento: **quarto 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.