

TERRENI

Statistiche III trimestre 2022



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: **06 dicembre 2022**
periodo di riferimento: **terzo trimestre 2022**

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.

Indice

Introduzione	3
Il mercato dei terreni in Italia	4
I terreni – Dati nazionali e per area territoriale	4
Terreni agricoli e terreni edificabili	6
Indice delle Figure	9
Indice delle Tabelle	9

Introduzione

La presente pubblicazione trimestrale relativa al mercato fondiario, inaugurata con il primo trimestre del 2022, intende offrire un contributo di conoscenza e di informazioni volto a irrobustire, con dati più efficaci rispetto a quelli precedentemente disponibili, la dimensione, anche in termini di consistenza fisica, del mercato fondiario, la sua dinamica e la sua articolazione territoriale (per ora a livello di aree geografiche aggregate), offrendo con regolarità, trimestrale appunto, il flusso di dati, opportunamente classificati.

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 metodologica¹, 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 normalizzata²; rispetto alle unità immobiliari urbane, infatti, che vengono innanzitutto contate (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.

¹ Disponibile sul sito internet dell’Agenzia delle entrate al seguente indirizzo: [Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](#)

² La normalizzazione consiste nell’applicare alla superficie dei terreni compravenduta, un coefficiente, compreso tra 0 e 1, pari alla effettiva quota di proprietà compravenduta.



Il mercato dei terreni in Italia

I terreni – Dati nazionali e per area territoriale

La serie storica dei dati trimestrali relativi alle compravendite dei terreni (Figura 1 e Figura 2) mostra un andamento per lo più analogo a quello osservato negli altri settori del mercato immobiliare, residenziale e non residenziale, oggetto delle tradizionali pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; l'unica differenza significativa è rappresentata dal temporaneo "rimbalzo" che si osserva a cavallo tra il 2013 e il 2014, con riferimento al dato destagionalizzato, che ha anticipato la ripresa dei volumi sviluppatasi fino al 2020, anno caratterizzato dall'emergenza sanitaria da Covid-19. Quest'ultima ha coinvolto in particolare il secondo e il terzo trimestre del 2020, con una caduta significativa degli scambi prontamente riassorbita già alla metà del 2021. Il rilancio del mercato è proseguito con forza nei trimestri successivi seguito da un ripiegamento nell'ultimo trimestre.

Figura 1: Serie storica trimestrale STN dal 2011 (in ha) – dati osservati e dati destagionalizzati³

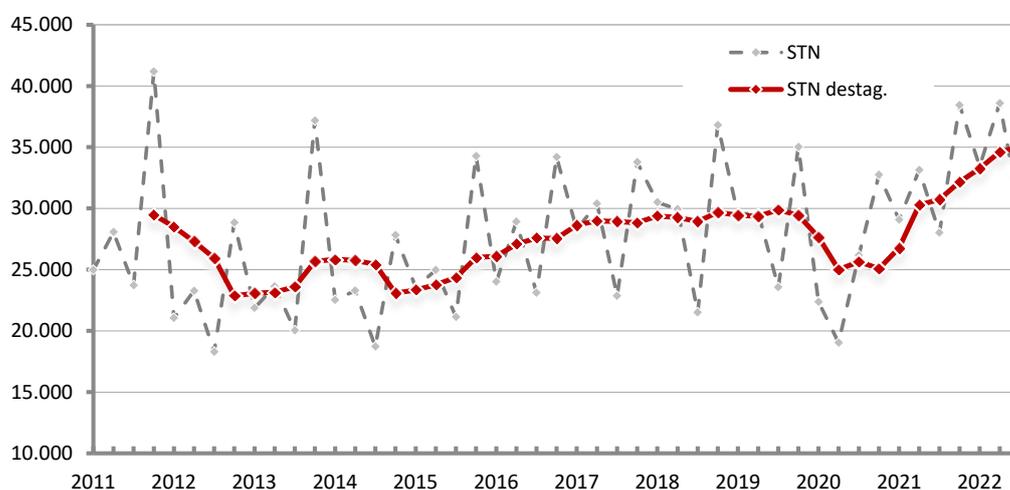
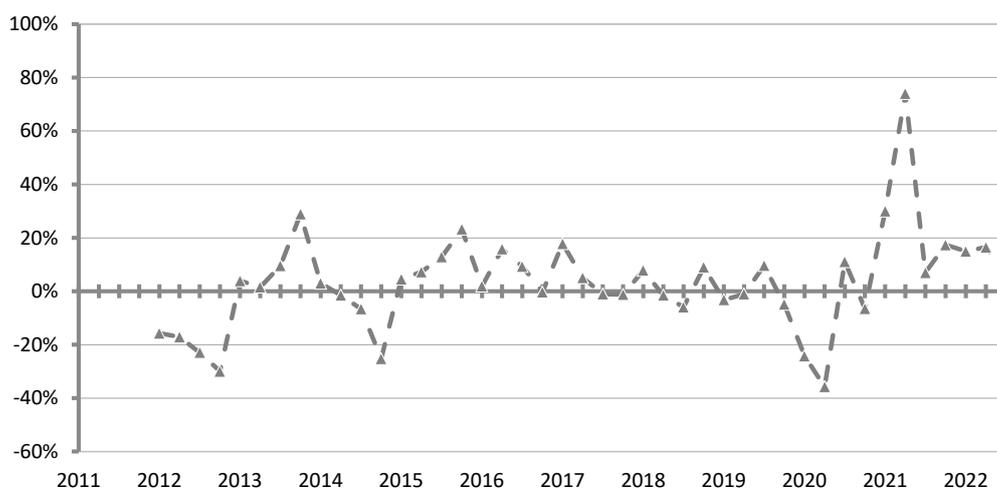


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali STN dal 2011



Come già osservato i dati dei trimestri più recenti, dopo il forzato arresto del mercato legato alle vicende pandemiche, mostrano un rapido recupero delle transazioni e la permanenza di un solido segno positivo anche nella prima metà del 2022 (Tabella 1), in continuità rispetto all'anno precedente. Il terzo trimestre

³ La destagionalizzazione della serie dei livelli dei volumi di compravendita si basa su una semplice media mobile, non centrata, di ordine 4.

prosegue la tendenza positiva ma mostrando segni di rallentamento. A livello nazionale le superfici scambiate variano in aumento di circa il 6% (oltre dieci punti percentuali in meno rispetto all'ultima variazione tendenziale rilevata). In tutte le macroaree, ad eccezione delle regioni centrali, il mercato cresce a ritmi più bassi rispetto allo scorso trimestre e nel caso del Meridione fa registrare un segno negativo (-6,3%).

Tabella 1: STN (in ha) e variazione % tendenziale annua terreni, per area

Area	III 2021	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022	Var % STN II 22/II 21	Var % STN III 22/III 21
Nord Ovest	4.208	6.582	6.154	6.548	4.245	4,9%	0,9%
Nord Est	4.263	7.556	5.983	6.946	4.823	21,5%	13,1%
Centro	5.027	6.953	5.403	6.408	6.465	14,1%	28,6%
Sud	8.349	10.360	9.218	9.674	7.826	8,5%	-6,3%
Isole	6.168	6.984	6.683	9.016	6.272	35,9%	1,7%
Italia	28.015	38.434	33.441	38.592	29.631	16,5%	5,8%

Nella Tabella 2 vengono approfonditi due aspetti specifici che aiutano a interpretare il mercato: le dimensioni dei beni compravenduti e i soggetti coinvolti.

Con riferimento al primo, in linea con i trimestri precedenti, si rileva come atti relativi ad acquisti di terreni da parte di persone non fisiche presentino superfici compravendute significativamente superiori a quelle di atti relativi ad acquisti da parte di persone fisiche in tutte le aree territoriali, in particolare nelle Isole (superficie più che tripla) e al Centro (superficie più che doppia). In termini aggregati, invece, la dimensione dei terreni per singolo atto di compravendita risulta inferiore alla media al Sud e, in modo ancora più accentuato, nel Nord Ovest.

Con riferimento al secondo aspetto, anch'esso tendenzialmente stabile, si evidenzia una consistente prevalenza di acquisti, in termini di superficie, da parte delle persone fisiche rispetto alle persone non fisiche, ma nel contempo emerge una significativa differenziazione su base territoriale, che mostra come tale prevalenza risulti più accentuata al Sud (ultime due colonne della Tabella 2).

Tabella 2: STN media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche

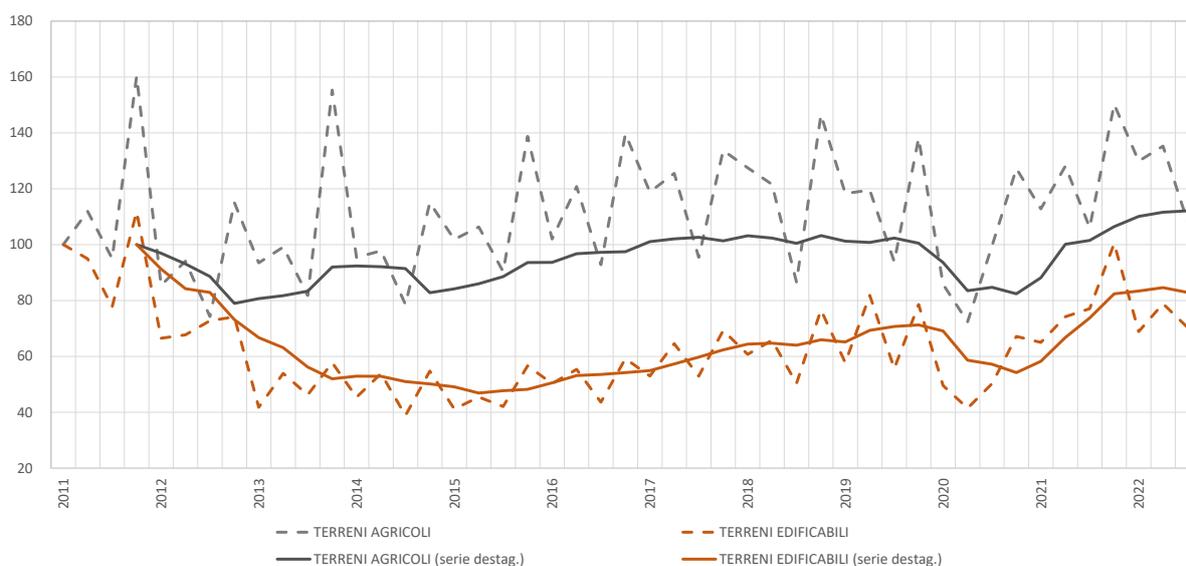
Area	STN MEDIA PF ha/atto III/2022	STN MEDIA PNF ha/atto III/2022	STN MEDIA ha/atto III/2022	Quota % STN PF III/2022	Quota % STN PNF III/2022
Nord Ovest	0,64	0,85	0,67	75,0%	25,0%
Nord Est	0,88	1,61	1,04	64,0%	36,0%
Centro	1,06	2,84	1,41	59,0%	41,0%
Sud	0,79	1,43	0,87	78,0%	22,0%
Isole	1,04	3,03	1,25	73,6%	26,4%
Italia	0,86	1,76	1,00	70,2%	29,8%



Terreni agricoli e terreni edificabili

In questo paragrafo si presentano i volumi di scambio dei terreni, sempre in termini di superficie normalizzata compravenduta (STN), distinguendone la destinazione, nei limiti delle informazioni disponibili⁴. Il grafico in Figura 3 descrive, in termini di indice, assumendo come base il primo trimestre del 2011, la serie storica trimestrale dei due principali segmenti di mercato, i terreni agricoli e i terreni edificabili, che caratterizzano tali compravendite. I due segmenti principali, agricolo ed edificabile, il cui andamento destagionalizzato si è divaricato ad inizio della serie tendono negli anni più recenti ad essere piuttosto correlati, con maggiori oscillazioni cicliche nell'ambito dell'agricolo.

Figura 3: Indice STN (base = I 2011) terreni agricoli e terreni edificabili, serie storica e serie storica destagionalizzata



Nella Tabella 3 queste dinamiche vengono approfondite in termini più analitici, con riferimento ai trimestri dell'ultimo anno, estendendo l'analisi a una terza aggregazione specifica (terreni né agricoli né edificabili⁵) e a una quarta residuale⁶. I dati confermano come l'andamento del settore dipenda soprattutto dall'andamento del segmento dei terreni agricoli, che rappresentano oltre il 90% della superficie compravenduta.

Con riferimento all'ultimo trimestre i due segmenti hanno evidenziato un andamento opposto. Il mercato agricolo rallenta significativamente la sua crescita rispetto ai trimestri precedenti ma si mantiene in terreno positivo (+6,3%). Le aree edificabili invece fanno registrare un segno negativo con la variazione tendenziale che scende a -4,9%. Ancor più negativo (-11,1%) risulta il dato per i terreni non classificabili come agricoli né come edificabili che deve però tener conto della esiguità dei numeri assoluti. Discorso quest'ultimo che vale ancor di più per la categoria residuale altro.

⁴ Essendo la tipologia di terreno (agricolo, edificabile, ecc.) un'informazione desumibile esclusivamente dal codice del negozio inserito in sede di registrazione dell'atto, le statistiche qui presentate sono il risultato di una stima, mediante la quale sono state estese le distribuzioni del sottoinsieme dei soli atti incrociati con gli archivi del Registro all'insieme complessivo degli atti trascritti. Nel 2021, in particolare, si tratta dell'81,4% del totale degli atti analizzati (per maggiori dettagli si rinvia alla apposita nota metodologica disponibile alla pagina web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>).

⁵ Si tratta quei terreni che non possono essere classificati né come edificabili né come agricoli in base agli strumenti urbanistici; 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..

⁶ Si tratta di un'aggregazione residuale (e poco rilevante dal punto di vista quantitativo, inferiore all'1% del totale STN) che mette insieme i terreni compravenduti con tipologie di negozio (codice utilizzato nella nota di registro) che non consente di classificarlo nelle tre specificate.

Tabella 3: STN (in ha) e variazione % tendenziale annua terreni, per destinazione d'uso - stima

TERRENI	STN III 2021	STN IV 2021	STN I 2022	STN II 2022	STN III 2022	Var % STN II 22/II 21	Var % STN III 22/III 21
TERRENI AGRICOLI	26.204	35.988	31.576	36.332	27.858	16,2%	6,3%
TERRENI EDIFICABILI	1.301	1.645	1.145	1.448	1.237	16,9%	-4,9%
TERRENI NE' AGR. NE' EDIFIC.	451	608	522	622	401	25,2%	-11,1%
ALTRO	59	193	199	191	134	55,9%	127,9%
TOTALE	28.015	38.434	33.441	38.592	29.631	16,5%	5,8%

Nelle tabelle che seguono l'analisi si concentra sulle due principali aggregazioni, rispettivamente terreni agricoli (Tabella 4 e Tabella 5) e terreni edificabili (Tabella 6 e Tabella 7), con riferimento alle singole aree territoriali. In entrambi i segmenti i dati si mostrano molto differenziati a livello locale. Il calo già rilevato per il complesso dei terreni al Sud è attribuibile per intero al segmento agricolo (-7%); nelle stesse regioni le aree edificabili, diversamente dalla maggior parte del territorio nazionale, hanno registrato un incremento degli scambi (+18% circa). Da sottolineare variazioni molto superiori alla media al Centro per quanto attiene ai terreni agricoli (+30,2%) e nelle Isole (-30,6%) per quelli edificabili. Il dato sulle superfici medie per singolo atto (Tabella 5 e Tabella 7) conferma come la differenza tra gli acquisti da parte di persone non fisiche e di persone fisiche, già precedentemente rilevata, risulti particolarmente accentuata nel caso dei terreni edificabili (dimensioni quasi quaduple, 0,51 ha/atto contro 0,12 ha/atto).

Tabella 4: Terreni agricoli – STN (stima) e variazione % tendenziale annua per area

Area	STN III 2021	STN IV 2021	STN I 2022	STN II 2022	STN III 2022	Var % STN II 22/II 21	Var % STN III 22/III 21
Nord Ovest	3.864	6.050	5.799	6.055	3.880	5,0%	0,4%
Nord Est	3.881	6.976	5.591	6.544	4.417	23,9%	13,8%
Centro	4.774	6.488	5.109	5.938	6.217	11,7%	30,2%
Sud	7.992	9.894	8.794	9.263	7.433	8,9%	-7,0%
Isole	5.692	6.580	6.283	8.533	5.912	33,5%	3,9%
Totale	26.204	35.988	31.576	36.332	27.858	16,2%	6,3%

Tabella 5: Terreni agricoli - STN media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche

Area	STN MEDIA PF ha/atto III 2022	STN MEDIA PNF ha/atto III 2022	STN MEDIA ha/atto III 2022	Quota % STN PF III 2022	Quota % STN PNF III 2022
Nord Ovest	0,72	1,13	0,78	79,1%	20,9%
Nord Est	1,13	2,32	1,34	69,5%	30,5%
Centro	1,25	4,53	1,78	59,0%	41,0%
Sud	0,92	1,88	1,01	81,3%	18,7%
Isole	1,16	3,77	1,38	76,9%	23,1%
Totale	1,00	2,56	1,20	73,0%	27,0%

Tabella 6: Terreni edificabili - STN (stima) e variazione % tendenziale annua per area

Area	STN III 2021	STN IV 2021	STN I 2022	STN II 2022	STN III 2022	Var % STN II 22/II 21	Var % STN III 22/III 21
Nord Ovest	247	375	259	297	262	-10,9%	6,0%
Nord Est	315	437	254	314	307	2,8%	-2,7%
Centro	151	218	171	257	141	68,1%	-6,8%
Sud	248	337	249	301	293	7,3%	17,9%
Isole	339	277	212	280	235	67,2%	-30,6%
Totale	1.301	1.645	1.145	1.448	1.237	16,9%	-4,9%

Tabella 7: terreni edificabili- STN media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche

Area	STN MEDIA PF ha/atto III 2022	STN MEDIA PNF ha/atto III 2022	STN MEDIA ha/atto III 2022	Quota % STN PF III 2022	Quota % STN PNF III 2022
Nord Ovest	0,09	0,41	0,22	24,6%	75,4%
Nord Est	0,12	0,64	0,34	20,7%	79,3%
Centro	0,13	0,39	0,24	28,7%	71,3%
Sud	0,13	0,42	0,21	44,3%	55,7%
Isole	0,14	0,86	0,31	34,6%	65,4%
Totale	0,12	0,51	0,26	30,7%	69,3%

Indice delle Figure

Figura 1: Serie storica trimestrale STN dal 2011 (in ha) – dati osservati e dati destagionalizzati	4
Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali STN dal 2011	4
Figura 3: Indice STN (base = I 2011) terreni agricoli e terreni edificabili, serie storica e serie storica destagionalizzata ...	6

Indice delle Tabelle

Tabella 1: STN (in ha) e variazione % tendenziale annua terreni, per area	5
Tabella 2: STN media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche	5
Tabella 3: STN (in ha) e variazione % tendenziale annua terreni, per destinazione d'uso - stima	7
Tabella 4: Terreni agricoli – STN (stima) e variazione % tendenziale annua per area	7
Tabella 5: Terreni agricoli - STN media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche	7
Tabella 6: Terreni edificabili - STN (stima) e variazione % tendenziale annua per area	8
Tabella 7: terreni edificabili- STN media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche	8