

# TERRENI

Statistiche IV 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](mailto:dc.seomi@agenziaentrate.it)

data di pubblicazione: **9 marzo 2023**  
periodo di riferimento: **quarto 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 metodologica<sup>1</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>2</sup>; 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.

---

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

<sup>2</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.



## 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) 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 anche nella prima parte del 2022 per poi assestarsi su ritmi più contenuti nel secondo semestre dell'anno.

Figura 1: Serie storica trimestrale STN dal 2011 (in ha) – dati osservati e dati destagionalizzati<sup>3</sup>

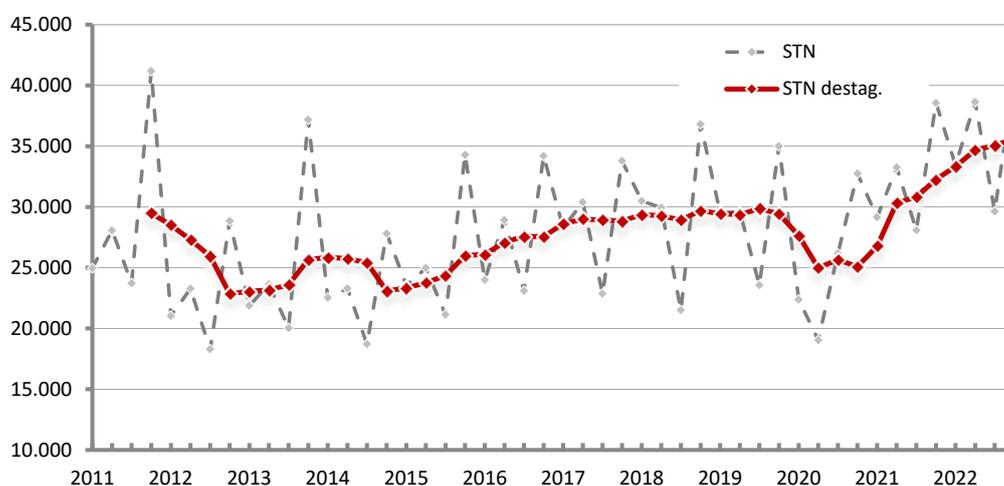
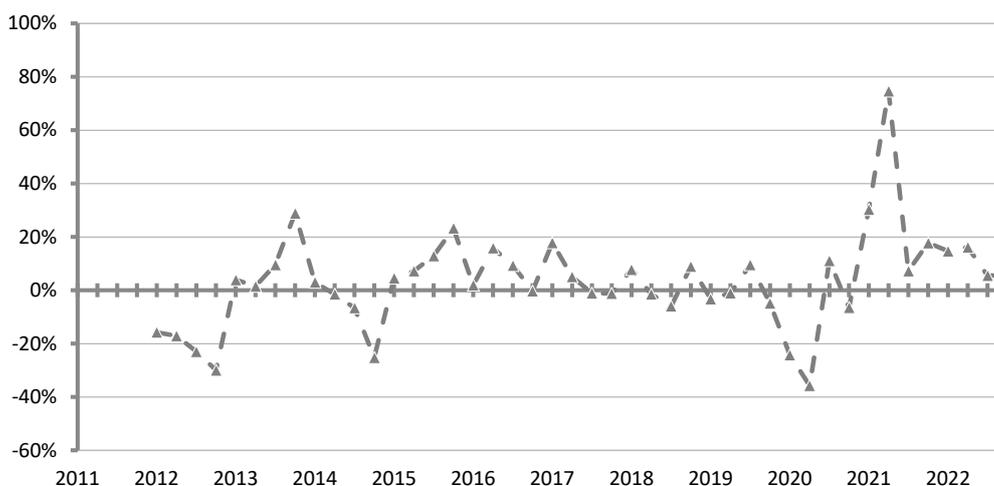


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali STN dal 2011



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 lungo tutto il 2022, con uno stacco evidente tra primo e secondo semestre (Figura 2). Anche nel periodo

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

ottobre-dicembre 2022 prosegue la tendenza positiva del mercato su valori analoghi a quelli sperimentati nei tre mesi precedenti (Tabella 1). A livello nazionale la variazione tendenziale delle superfici scambiate si conferma superiore al 5% e quasi perfettamente in linea con l'ultimo dato rilevato, tuttavia varia significativamente il contributo delle singole macroaree territoriali sul risultato complessivo. Risalta in particolare la forte ripresa delle superfici compravendute nel Nord-Ovest (+17%), trainata come vedremo più avanti dagli acquisti da parte delle persone giuridiche, e nelle Isole (+11,9%). Al Centro l'incremento è del 3,7% e, dopo la flessione registrata lo scorso trimestre, torna in positivo anche il mercato più significativo per volumi, quello delle regioni meridionali che cresce dello 0,8%. L'unica variazione in negativo, rispetto al dato dell'omologo trimestre 2021, riguarda il Nord Est (-2,0%).

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

Area	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	Var % STN III 22/III 21	Var % STN IV 22/IV 21
Nord Ovest	6.585	6.154	6.563	4.245	7.706	0,8%	17,0%
Nord Est	7.570	5.983	6.956	4.823	7.422	13,0%	-2,0%
Centro	7.012	5.403	6.414	6.465	7.272	28,2%	3,7%
Sud	10.381	9.218	9.674	7.826	10.466	-6,6%	0,8%
Isole	7.006	6.683	9.019	6.272	7.839	1,4%	11,9%
<b>Italia</b>	<b>38.554</b>	<b>33.441</b>	<b>38.625</b>	<b>29.631</b>	<b>40.706</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,6%</b>

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

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 e al Centro (superficie più che doppia). Si devono osservare, in questo trimestre, due variazioni significative di segno opposto in relazione alla STN media relativa ad acquisti di persone non fisiche. Al Nord Ovest, in media sono stati compravenduti terreni di dimensione maggiore, da 0,85 ha/atto dello scorso trimestre a 1,38 di quello attuale, viceversa nelle Isole da una media di oltre 3 ha/atto si è scesi a 2,48. In termini assoluti la dimensione dei terreni per singolo atto di compravendita nel Nord Ovest continua, nonostante il dato appena sottolineato, a collocarsi sensibilmente al di sotto della media nazionale.

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). Di nuovo il nord Ovest evidenzia qualche variazione rispetto al trimestre precedente con la quota di acquisti da parte delle PNF salita di quasi dieci punti percentuali dal 25% al 34,2% della STN.

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

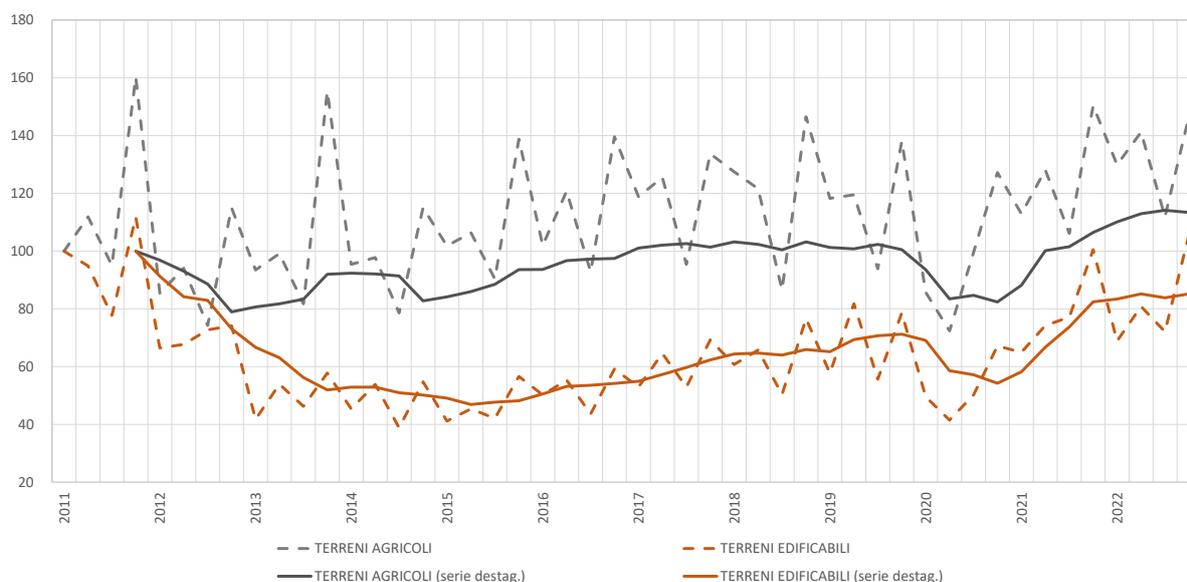
Area	STN MEDIA PF ha/atto IV/2022	STN MEDIA PNF ha/atto IV/2022	STN MEDIA ha/atto IV/2022	Quota % STN PF IV/2022	Quota % STN PNF IV/2022
Nord Ovest	0,65	1,38	0,79	65,8%	34,2%
Nord Est	0,97	1,73	1,15	63,4%	36,6%
Centro	1,01	2,29	1,26	62,8%	37,2%
Sud	0,87	1,45	0,95	78,0%	22,0%
Isole	1,07	2,48	1,24	73,9%	26,1%
<b>Italia</b>	<b>0,89</b>	<b>1,75</b>	<b>1,04</b>	<b>69,5%</b>	<b>30,5%</b>



## 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 disponibili<sup>4</sup>. 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 edificabili<sup>5</sup>) e a una quarta residuale<sup>6</sup>. 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 entrambi variazioni positive ma con intensità diverse. Il mercato agricolo conferma sostanzialmente il suo ritmo di crescita (+5,2%) rispetto al trimestre precedente (+6,1%) mentre le aree edificabili fanno registrare un balzo significativo e rispetto alla contrazione che aveva caratterizzato il trimestre precedente (-5,9%) ora il rialzo supera il 13%. Ancor più brillante (+20,3%) risulta la performance per i terreni non classificabili come agricoli né come edificabili sebbene il dato vada letto considerando l'esiguità dei numeri assoluti. Discorso quest'ultimo che vale ancor di più per la categoria residuale altro.

<sup>4</sup> 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 (mediamente pari all'80% circa) con gli archivi del Registro all'insieme complessivo degli atti trascritti. La stima viene aggiornata ad ogni trimestre sulla base degli ultimi dati disponibili a seguito del verificarsi di ulteriori incroci (evento tendenzialmente limitato all'ultimo mese del trimestre). Sebbene le variazioni legate a tale procedura siano contenute il dato, da questo punto di vista, può considerarsi stabile solo nel trimestre successivo a quello di prima pubblicazione.

<sup>5</sup> 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..

<sup>6</sup> 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 IV 2021	STN I 2022	STN II 2022	STN III 2022	STN IV 2022	Var % STN III 22/III 21	Var % STN IV 22/IV21
TERRENI AGRICOLI	36.101	31.576	36.403	27.875	37.991	6,1%	5,2%
TERRENI EDIFICABILI	1.649	1.145	1.424	1.228	1.871	-5,9%	13,4%
TERRENI NE' AGR. NE' EDIFIC.	610	522	612	398	734	-12,0%	20,3%
ALTRO	193	199	186	130	109	120,3%	-43,5%
<b>TOTALE</b>	<b>38.554</b>	<b>33.441</b>	<b>38.625</b>	<b>29.631</b>	<b>40.706</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,6%</b>

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 tra le aree. Vale, almeno per i terreni agricoli, quanto già osservato con riferimento alla Tabella 1. Per i terreni edificabili le performance dei mercati nelle aree geografiche appaiono analoghe a quelle dei terreni agricoli, con eccezione delle Isole, ma amplificate dalla maggiore vivacità che ha caratterizzato in questo ultimo trimestre il segmento in questione. 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 (0,67 ha/atto contro 0,13 ha/atto).

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

Area	STN IV 2021	STN I 2022	STN II 2022	STN III 2022	STN IV 2022	Var% STN III 22/III 21	Var% STN IV 22/IV21
Nord Ovest	6.053	5.799	6.075	3.888	6.977	0,5%	15,3%
Nord Est	6.989	5.591	6.554	4.413	6.963	13,6%	-0,4%
Centro	6.544	5.109	5.951	6.218	6.772	29,8%	3,5%
Sud	9.914	8.794	9.269	7.434	9.966	-7,3%	0,5%
Isole	6.601	6.283	8.553	5.922	7.312	3,7%	10,8%
<b>Totale</b>	<b>36.101</b>	<b>31.576</b>	<b>36.403</b>	<b>27.875</b>	<b>37.991</b>	<b>6,1%</b>	<b>5,2%</b>

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

Area	STN MEDIA PF ha/atto IV/2022	STN MEDIA PNF ha/atto IV/2022	STN MEDIA ha/atto IV/2022	Quota % STN PF IV/2022	Quota % STN PNF IV/2022
Nord Ovest	0,77	1,92	0,94	70,4%	29,6%
Nord Est	1,23	2,66	1,51	66,1%	33,9%
Centro	1,18	3,13	1,50	65,6%	34,4%
Sud	1,05	1,91	1,14	82,2%	17,8%
Isole	1,20	3,29	1,41	76,3%	23,7%
<b>Totale</b>	<b>1,06</b>	<b>2,46</b>	<b>1,25</b>	<b>73,1%</b>	<b>26,9%</b>

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

Area	STN IV 2021	STN I 2022	STN II 2022	STN III 2022	STN IV 2022	Var % STN III 22/III 21	Var % STN IV 22/IV21
Nord Ovest	376	259	293	256	541	3,5%	43,8%
Nord Est	438	254	313	310	378	-1,9%	-13,7%
Centro	219	171	252	140	313	-7,6%	42,8%
Sud	338	249	296	293	382	17,4%	13,0%
Isole	278	212	269	229	258	-32,6%	-7,3%
<b>Totale</b>	<b>1.649</b>	<b>1.145</b>	<b>1.424</b>	<b>1.228</b>	<b>1.871</b>	<b>-5,9%</b>	<b>13,4%</b>

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

Area	STN MEDIA PF ha/atto IV/2022	STN MEDIA PNF ha/atto IV/2022	STN MEDIA ha/atto IV/2022	Quota % STN PF IV/2022	Quota % STN PNF IV/2022
Nord Ovest	0,11	0,80	0,41	16,2%	83,8%
Nord Est	0,11	0,59	0,34	16,7%	83,3%
Centro	0,18	0,95	0,49	21,6%	78,4%
Sud	0,13	0,47	0,24	35,3%	64,7%
Isole	0,13	0,70	0,28	35,3%	64,7%
<b>Totale</b>	<b>0,13</b>	<b>0,67</b>	<b>0,33</b>	<b>23,9%</b>	<b>76,1%</b>

## 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