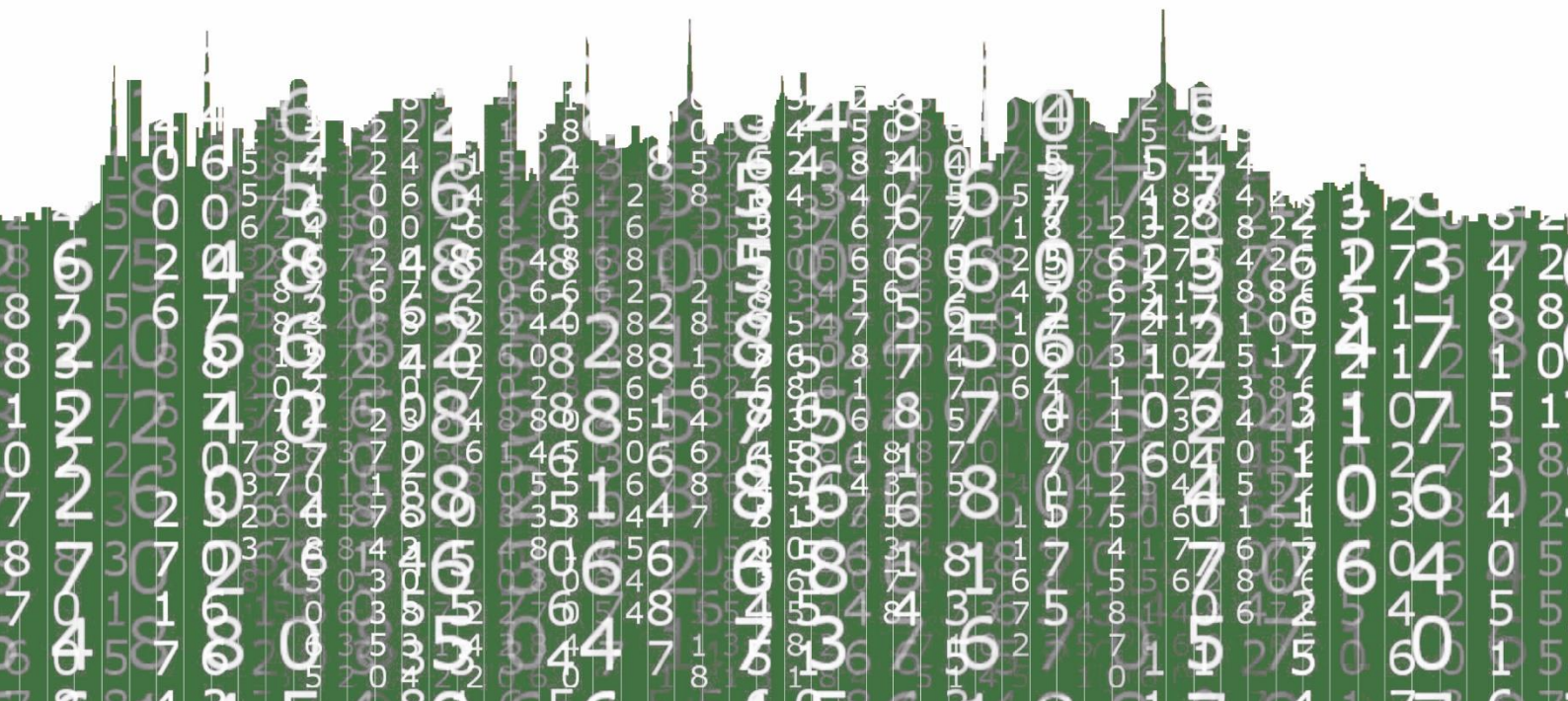




TERRENI

Statistiche I trimestre 2022



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



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **7 giugno 2022**
periodo di riferimento: **primo 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	8
Indice delle Tabelle	8

Introduzione

Il mercato fondiario rappresenta un settore del mondo immobiliare in cui esiste, a nostro avviso, ancora una carente disponibilità di informazioni statistiche periodiche e tempestive, sia riguardo ai volumi di transazione delle varie tipologie di terreni e alle loro caratteristiche di base, sia riguardo al livello dei prezzi (o delle quotazioni) che si formano sul mercato. Su quest'ultimo aspetto il Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria (CREA) svolge un'indagine sul mercato fondiario gestendo una banca dati dei valori fondiari. Finora, l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate non aveva allargato il campo dell'analisi al mercato dei terreni. Sulle quantità compravendute i principali dati oggi disponibili sul mercato fondiario nel suo complesso sono elaborati dall'Istat¹ (e negli ultimi anni dal Consiglio nazionale del notariato²) e riportano il numero e le caratteristiche degli atti notarili e delle convenzioni in essi contenute, nonché alcuni dati riferiti alle controparti. Tali rilevazioni riguardano sia gli atti traslativi a titolo oneroso che quelli a titolo gratuito. È opportuno sottolineare che i dati in questione riguardano soltanto il numero di atti e non l'entità delle superfici oggetto della transazione e che non vi è una piena distinzione tra cessioni in quota e cessioni parziali delle proprietà.

Il primo passo che si è voluto compiere è quello di produrre statistiche in ordine alle quantità di terreni compravenduti in un periodo, distinguendoli almeno tra terreni agricoli e terreni edificabili. Un lavoro propedeutico alla costruzione di statistiche trimestrali è contenuto in Festa, Lucchese, Serafini (2021)³

Questa nuova pubblicazione delle statistiche trimestrali intende quindi offrire un contributo di conoscenza e di informazioni volto a irrobustire, con dati più efficaci rispetto a quelli 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 sovraintendere all'utilizzo dei dati amministrativi e di quelli del registro in particolare, per le quali si rimanda alla Nota metodologica⁴, 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 normalizzata⁵; 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 non riferito a unità funzionalmente autonome, oltre che di estensione molto variabile.

Questo primo passo dovrà nel tempo, risorse permettendo, essere consolidato e sviluppato per conseguire livelli di approfondimento ulteriori.

¹ Cfr. Squillante D. (2014), Indagini sull'attività notarile, Istat.

² Cfr. Consiglio Nazionale del Notariato, 2021.

³ M. Festa, F. Lucchese, S. Serafini (2021), *Le compravendite dei terreni in Italia. Uno studio per la produzione di statistiche ufficiali*, su Quaderni dell'Osservatorio 2021 (<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/quaderni-osservatorio>)

⁴ Disponibile sul sito internet dell'Agenzia delle entrate al seguente indirizzo:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

⁵ 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 nei trimestri successivi.

Figura 1: Serie storica trimestrale STN dal 2011 (in ha) – dati osservati e dati destagionalizzati⁶

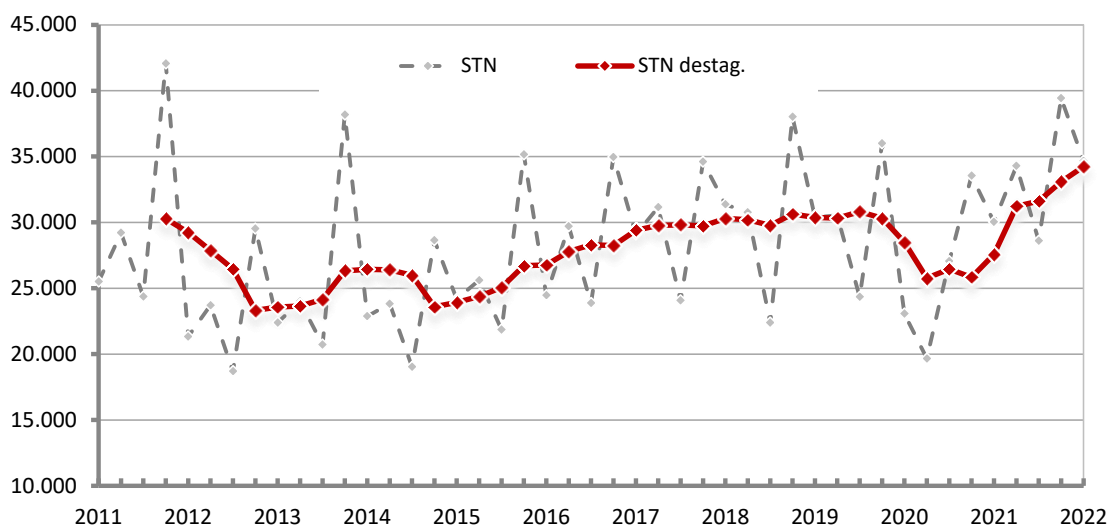
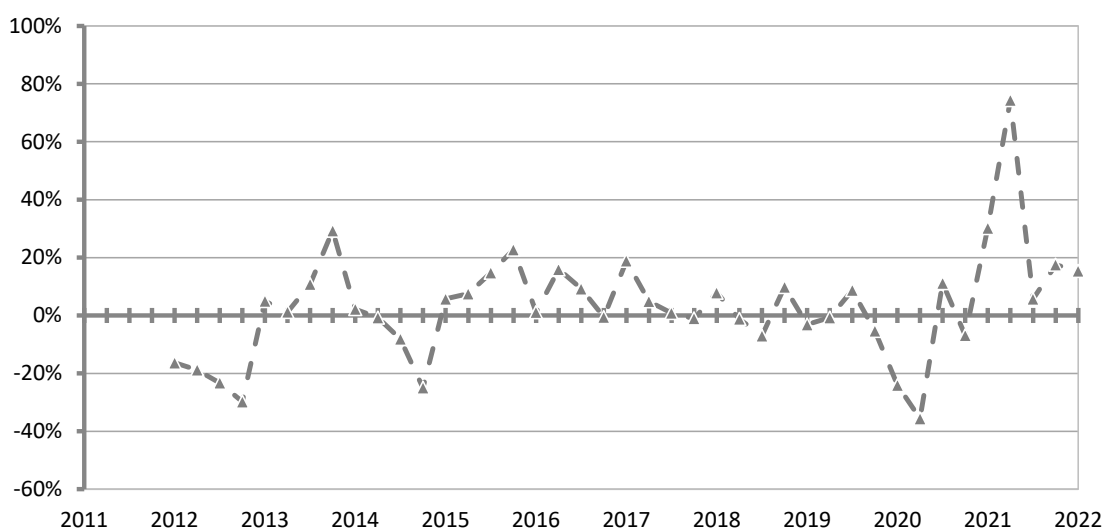


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali STN dal 2011



⁶ La destagionalizzazione della serie dei livelli dei volumi di compravendita si basa su una semplice media mobile, non centrata, di ordine 4.

Come già osservato i dati dei trimestri più recenti, dopo il forzato arresto del mercato legato alle vicende pandemiche, mostrano un rapido recupero dell'attività transattiva e la permanenza di un solido segno positivo anche nell'ultima parte del 2021 (Tabella 1). Il 2022 si apre nel segno della continuità con una crescita diffusa delle transazioni su tutto il territorio nazionale e in linea con il trimestre precedente. Rispetto a quest'ultimo le dinamiche delle singole macroaree risultano più omogenee. Nelle regioni del Centro si registra, come già nei tre mesi precedenti, il più alto incremento tendenziale (oltre +22%). Al Sud, dove in termini assoluti si concentra la maggior parte della superficie dei terreni compravenduta, la crescita rallenta portandosi al di sotto della media nazionale.

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

Area	I 2021	II 2021	III 2021	IV 2021	I 2022	Var % STN IV 21/IV 20	Var % STN I 22/I 21
Nord Ovest	5.402	6.508	4.300	6.724	6.397	17,8%	18,4%
Nord Est	5.338	5.900	4.408	7.707	6.284	15,1%	17,7%
Centro	4.619	5.702	5.132	7.126	5.648	29,3%	22,3%
Sud	8.472	9.113	8.544	10.640	9.344	21,9%	10,3%
Isole	6.200	7.069	6.224	7.264	7.004	5,2%	13,0%
Italia	30.031	34.292	28.607	39.461	34.677	17,6%	15,5%

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, 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, a partire dal Centro (superficie più che doppia) fino al Nord Ovest. 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, si evidenzia una consistente prevalenza di acquisti, in termini di superficie, da parte delle persone fisiche rispetto alle persone non fisiche, ma nel contempo una significativa differenziazione su base territoriale, che mostra come tale prevalenza risulti più accentuata al Sud e nelle Isole (ultime due colonne della Tabella 2).

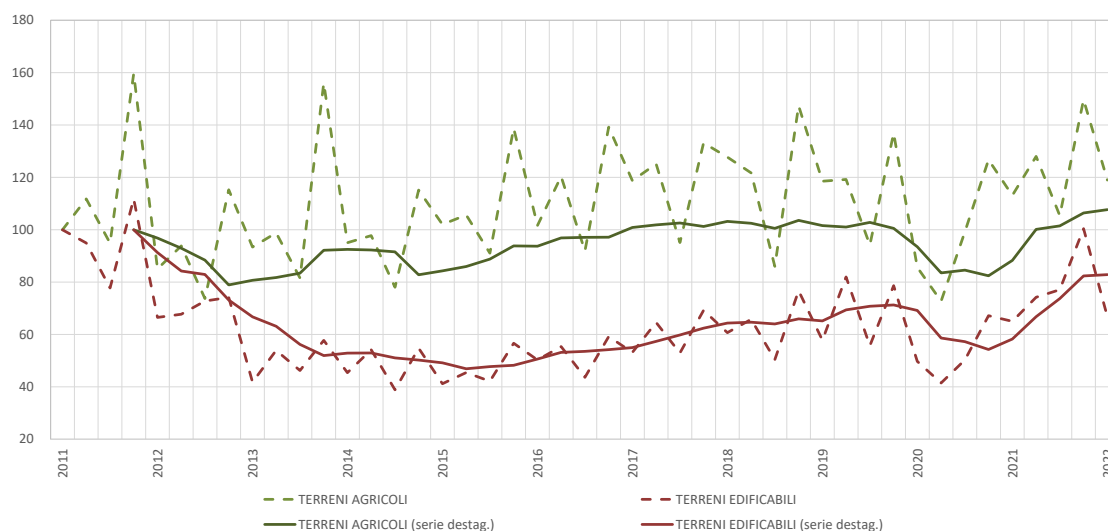
Tabella 2: STN media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche

Area	STN MEDIA PF ha/atto I/2022	STN MEDIA PNF ha/atto I/2022	STN MEDIA ha/atto I/2022	Quota % STN PF I/2022	Quota % STN PNF I/2022
Nord Ovest	0,81	1,38	0,91	73,5%	26,5%
Nord Est	1,15	1,93	1,34	66,4%	33,6%
Centro	1,11	2,41	1,36	66,8%	33,2%
Sud	1,03	1,70	1,12	80,2%	19,8%
Isole	1,39	2,73	1,56	76,7%	23,3%
Italia	1,06	1,91	1,21	73,6%	26,4%

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 disponibili⁷. 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.

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 edificabili⁸) e a una quarta residuale⁹. 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.

Per i vari segmenti si conferma, nel primo trimestre del 2022, la crescita registrata anche nel trimestre precedente, anche se in attenuazione. Il rallentamento è più evidente per i terreni edificabili, dove l'incremento da +46,5% scende a +12%.

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

TERRENI ³	STN I 2021	STN II 2021	STN III 2021	STN IV 2021	STN I 2022	Var % STN IV 21/IV 20	Var % STN I 22/I 21
TERRENI AGRICOLI	28.464	32.393	26.765	36.976	32.656	15,7%	14,7%
TERRENI EDIFICABILI	1.103	1.266	1.319	1.671	1.235	46,5%	12,0%
TERRENI NE' AGR. NE' EDIFIC.	347	508	459	618	561	62,3%	61,7%
ALTRO	116	125	63	196	224	107,2%	92,7%
TOTALE	30.031	34.292	28.607	39.461	34.657	17,5%	15,4%

⁷ 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/publicazioni/note+metodologiche+2018>).

⁸ 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...

⁹ 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.

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 linea con quanto osservato per il complesso dei terreni, la crescita nel segmento principale è trainata soprattutto dalle regioni centro-settentrionali. Nell'ambito dei terreni edificabili la decelerazione è imputabile alle regioni del Nord Ovest (+1%) e, ancor di più, alle Isole (-5,0%). Il dato sulle superfici medie per singolo atto (Tabella 5 e Tabella 7) mostra 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 più che quadruple, 0,50 ha/atto contro 0,13 ha/atto).

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

Area	STN I 2021	STN II 2021	STN III 2021	STN IV 2021	STN I 2022	Var % STN IV 21/IV 20	Var % STN I 22/I 21
Nord Ovest	5.016	6.016	3.949	6.184	6.022	15,5%	20,1%
Nord Est	5.067	5.459	4.017	7.119	5.851	13,3%	15,5%
Centro	4.327	5.400	4.874	6.651	5.339	26,7%	23,4%
Sud	8.189	8.697	8.181	10.170	8.901	21,5%	8,7%
Isole	5.865	6.822	5.744	6.852	6.542	2,7%	11,5%
Totale	28.464	32.393	26.765	36.976	32.656	15,8%	14,7%

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

Area	STN MEDIA PF ha/atto I 2022	STN MEDIA PNF ha/atto I 2022	STN MEDIA ha/atto I 2022	Quota % STN PF I 2022	Quota % STN PNF I 2022
Nord Ovest	0,88	1,47	0,96	80,3%	19,7%
Nord Est	1,35	2,55	1,56	70,7%	29,3%
Centro	1,17	2,92	1,43	69,9%	30,1%
Sud	1,11	2,18	1,22	82,4%	17,6%
Isole	1,43	2,76	1,56	82,4%	17,6%
Totale	1,15	2,29	1,29	77,9%	22,1%

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

Area	STN I 2021	STN II 2021	STN III 2021	STN IV 2021	STN I 2022	Var % STN IV 21/IV 20	Var % STN I 22/I 21
Nord Ovest	269	344	252	382	272	48,2%	1,0%
Nord Est	237	310	322	444	277	53,6%	17,1%
Centro	141	155	154	222	180	43,2%	28,2%
Sud	199	283	251	340	261	18,0%	31,5%
Isole	257	173	341	283	244	87,3%	-5,0%
Totale	1.103	1.266	1.319	1.671	1.235	46,4%	12,0%

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

Area	STN MEDIA PF ha/atto I 2022	STN MEDIA PNF ha/atto I 2022	STN MEDIA ha/atto I 2022	Quota % STN PF I 2022	Quota % STN PNF I 2022
Nord Ovest	0,10	0,43	0,23	25,6%	74,4%
Nord Est	0,12	0,53	0,32	19,5%	80,5%
Centro	0,15	0,49	0,29	30,2%	69,8%
Sud	0,13	0,41	0,21	44,7%	55,3%
Isole	0,16	0,78	0,32	38,3%	61,7%
Totale	0,13	0,50	0,26	31,6%	68,4%

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	6
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	7
Tabella 7: terreni edificabili- STN media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche	7