OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

TERRENI

Statistiche II trimestre 2023

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 Ghiraldo**

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **14 settembre 2023**
periodo di riferimento: **secondo trimestre 2023**

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 intende offrire un contributo alla conoscenza della dimensione, anche in termini di consistenza fisica, del mercato fondiario, della sua dinamica e della sua articolazione territoriale (per ora a livello di aree geografiche aggregate), offrendo con regolare periodicità, 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 metodologica[1], 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[2]; 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.

[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

Nel secondo trimestre del 2023 si interrompe la crescita delle compravendite di terreni iniziata nel 2021. La serie storica dei dati trimestrali dal 2011 (Figura 1) mostra sul lungo periodo un andamento per lo più analogo a quello osservato negli altri settori del mercato immobiliare, residenziale e non residenziale, oggetto delle altre tradizionali pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; forse 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 e che ha anticipato la ripresa dei volumi sviluppatasi fino al 2020.

Figura 1: Serie storica trimestrale STN dal 2011 (in ha) – dati osservati e dati destagionalizzati[3]

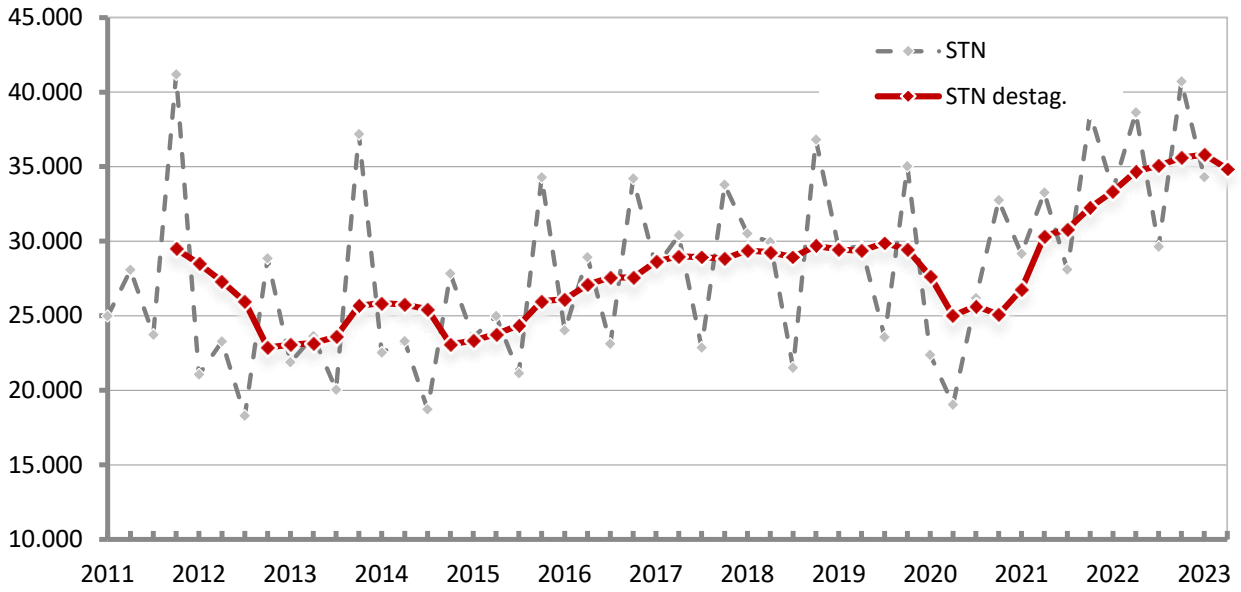
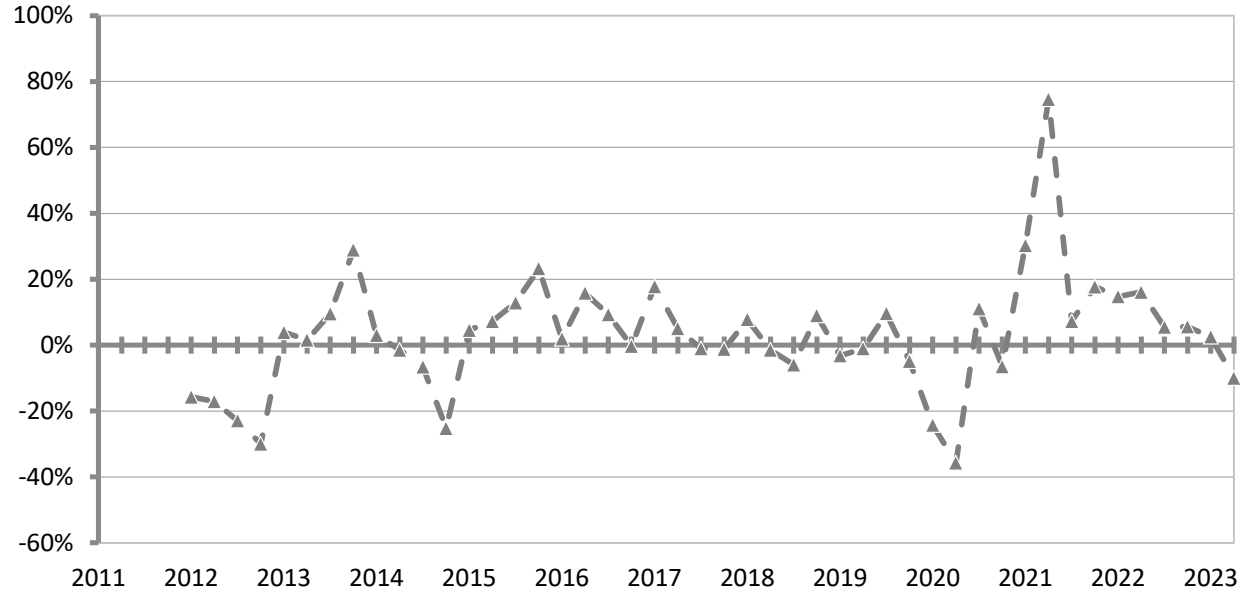


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali STN dal 2011



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

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 i primi due trimestri e gli ultimi due (Figura 2). Il primo trimestre 2023 si apre con segno positivo ma con un tasso di crescita complessivo più che dimezzato rispetto a quello registrato a fine 2022 mentre nel secondo trimestre si assiste a una flessione significativa che coinvolge tutti i comparti e i territori.

A livello nazionale (Tabella 1) la variazione tendenziale delle superfici scambiate fa segnare una variazione negativa del 10% con cali ancora più consistenti, pari rispettivamente a -18,2% e -16,8%, nelle due macroaree del Nord Est e delle Isole. Il Sud, che con più di 10.000 ettari scambiati rappresenta il mercato di maggior peso tra le macroaree, mostra una maggiore tenuta assestandosi su un livello di scambi molto vicino a quello dell'omologo trimestre 2022 (-0,6%). Più vicino alla media nazionale il dato relativo al Centro (-9,2%) che tuttavia già nel trimestre precedente aveva registrato una perdita.

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

Area	STN II 2022	STN III 2022	STN IV 2022	STN I 2023	STN II 2023	Var % STN I23/I22	Var % STN II23/II22
Nord Ovest	6.563	4.245	7.706	6.489	6.140	5,4%	-6,4%
Nord Est	6.956	4.836	7.425	5.667	5.693	-5,6%	-18,2%
Centro	6.414	6.451	7.270	5.134	5.824	-4,7%	-9,2%
Sud	9.674	7.826	10.466	10.220	9.612	10,9%	-0,6%
Isole	9.019	6.272	7.839	6.772	7.503	1,3%	-16,8%
Italia	**38.625**	**29.631**	**40.706**	**34.282**	**34.772**	**2,5%**	**-10,0%**

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 in termini di superfici compravendute valori 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).

La superficie media per atto scende al di sotto dell'ettaro con variazioni più significative in alcuni territori che tendono nel complesso a compensarsi.

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 in particolare in questo ultimo trimestre.

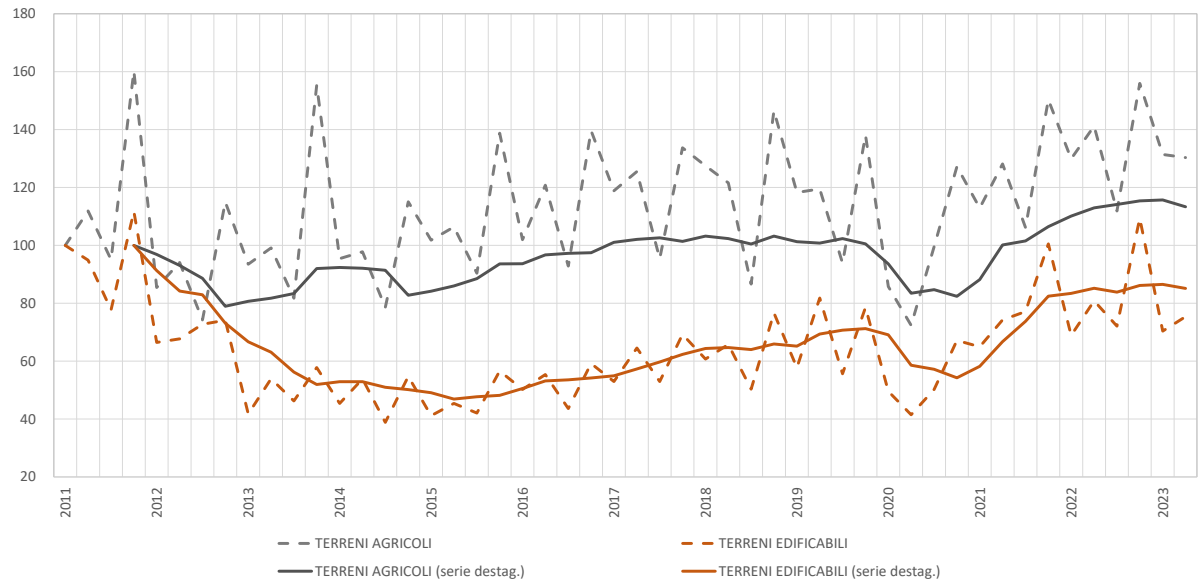
Tabella 2: STN media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche

Area	STN MEDIA PF ha/atto II 2023	STN MEDIA PNF ha/atto II 2023	STN MEDIA ha/atto II 2023	Quota % STN PF II 2023	Quota % STN PNF II 2023
Nord Ovest	0,61	1,03	0,69	70,9%	29,1%
Nord Est	0,88	1,61	1,04	64,3%	35,7%
Centro	0,95	2,02	1,16	64,5%	35,5%
Sud	0,90	1,37	0,96	80,4%	19,6%
Isole	1,12	2,82	1,36	69,9%	30,1%
Italia	**0,87**	**1,62**	**0,99**	**71,2%**	**28,8%**

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 disponibili[4]. 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 più recenti, estendendo l'analisi a una terza aggregazione specifica (terreni né agricoli né edificabili[5]) e a una quarta residuale[6]. 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 entrambi subito una brusca flessione nel volume degli scambi. In particolare il mercato agricolo ha registrato una variazione negativa pari a -9,8% a fronte del +1,3% che aveva caratterizzato il trimestre precedente. Nel segmento edificabile si è assistito ad un arretramento analogo passando dal +3,1% di inizio 2023 ad un calo prossimo al 9% nell'ultimo trimestre. Anche la performance per i terreni non classificabili come agricoli né come edificabili ha invertito la tendenza e segna un calo del 7,6%, inversione resa ancora più evidente dalla differenza che si osserva con il dato registrato nel trimestre precedente (+92,8%).

[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 (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.

[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

COMPRAVENDITA TERRENI	STN II 2022	STN III 2022	STN IV 2022	STN I 2023	STN II 2023	Var % STN I23/I22	Var % STN II23/II22
TERRENI AGRICOLI	**36.403**	**27.875**	**38.048**	**31.998**	**32.833**	1,3%	-9,8%
TERRENI EDIFICABILI	**1.424**	**1.228**	**1.824**	**1.180**	**1.298**	3,1%	-8,9%
TERRENI NE' AGR. NE' EDIFIC.	612	398	726	1.033	566	98,0%	-7,6%
ALTRO	186	130	108	72	75	-64,0%	-59,4%
TOTALE	**38.625**	**29.631**	**40.706**	**34.282**	**34.772**	**2,5%**	**-10,0%**

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 sembrano sostanzialmente le stesse con una differenza significativa che riguarda le regioni del Centro dove in controtendenza il mercato è cresciuto di oltre 10%. 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 più pronunciata nel caso dei terreni edificabili, sebbene in termini meno evidenti rispetto ad altri trimestri.

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

Area	STN II 2022	STN III 2022	STN IV 2022	STN I 2023	STN II 2023	Var % STN I23/I22	Var % STN II23/II22
Nord Ovest	6.075	3.888	6.993	5.961	5.686	2,8%	-6,4%
Nord Est	6.555	4.426	6.958	5.375	5.357	-4,2%	-18,3%
Centro	5.951	6.205	6.777	4.871	5.413	-4,4%	-9,0%
Sud	9.269	7.434	9.973	9.768	9.220	11,1%	-0,5%
Isole	8.553	5.922	7.346	6.025	7.156	-4,1%	-16,3%
Totale	**36.403**	**27.875**	**38.048**	**31.998**	**32.833**	**1,3%**	**-9,8%**

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

Area	STN MEDIA PF ha/atto II 2023	STN MEDIA PNF ha/atto II 2023	STN MEDIA ha/atto II 2023	Quota % STN PF II 2023	Quota % STN PNF II 2023
Nord Ovest	0,71	1,54	0,83	73,5%	26,5%
Nord Est	1,04	2,34	1,29	65,5%	34,5%
Centro	1,08	2,75	1,34	68,7%	31,3%
Sud	1,08	1,77	1,15	83,6%	16,4%
Isole	1,33	4,16	1,66	71,2%	28,8%
Totale	**1,03**	**2,32**	**1,20**	**73,8%**	**26,2%**

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

Area	STN II 2022	STN III 2022	STN IV 2022	STN I 2023	STN II 2023	Var % STN I23/I22	Var % STN II23/II22
Nord Ovest	293	256	517	320	266	23,6%	-9,2%
Nord Est	313	310	383	203	265	-20,0%	-15,2%
Centro	252	140	306	147	279	-14,0%	10,7%
Sud	296	293	376	337	286	35,2%	-3,6%
Isole	269	229	241	172	201	-18,5%	-25,3%
Totale	**1.424**	**1.228**	**1.824**	**1.180**	**1.298**	**3,1%**	**-8,9%**

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

Area	STN MEDIA PF ha/atto II 2023	STN MEDIA PNF ha/atto II 2023	STN MEDIA ha/atto II 2023	Quota % STN PF II 2023	Quota % STN PNF II 2023
Nord Ovest	0,09	0,45	0,25	21,1%	78,9%
Nord Est	0,10	0,52	0,29	19,0%	81,0%
Centro	0,34	0,54	0,43	40,9%	59,1%
Sud	0,11	0,45	0,21	38,6%	61,4%
Isole	0,11	0,58	0,23	35,5%	64,5%
Totale	**0,13**	**0,50**	**0,27**	**31,1%**	**68,9%**

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