

# TERRENI

Statistiche III 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 Ghirardo**



[dc.seomi@agenziaentrate.it](mailto:dc.seomi@agenziaentrate.it)

data di pubblicazione: **7 dicembre 2023**  
periodo di riferimento: **terzo 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
Mercato terreni - Sintesi.....	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<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 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.

## Mercato terreni - Sintesi

Nel terzo trimestre del 2023 prosegue il calo tendenziale del mercato dei terreni già rilevato nei tre mesi precedenti. Dopo il recupero del 2022, il 2023 si era aperto ancora con una crescita dei volumi di compravendita per i terreni, seppur debolmente positiva, ma già nel secondo trimestre si è assistito a una flessione significativa che trova conferma nel terzo trimestre del 2023. A livello nazionale la dinamica tendenziale delle superfici scambiate fa segnare, con più di 26 mila ettari, nel confronto tra trimestri omologhi nel 2023 rispetto al 2022, un calo nazionale dell’11,4%, massimo nelle regioni centrali dove si registra un -25%. Il Sud, con più di 7.000 ettari di terreni compravenduti, continua a essere il mercato di maggior peso tra le macroaree del Paese e a mostrare la maggiore capacità di resistenza, con una riduzione tendenziale degli scambi nel 3° trimestre 2023 di circa il 6%.

L’analisi dei volumi di scambio dei terreni, distinguendone la destinazione nei limiti delle informazioni disponibili, evidenzia per entrambi i segmenti principali, agricolo e edificabile, un calo tendenziale nel 3° trimestre: -11,9% che segue al -9,8% del trimestre precedente per il mercato agricolo, -5,8% per gli scambi di terreni edificabili, in decelerazione rispetto al -10% circa del 2° trimestre. Unico dato in controtendenza si registra nelle regioni centrali, nelle quali gli scambi di terreni edificabili, già in crescita tendenziale nel precedente trimestre del 7,3%, si rafforzano raggiungendo quasi il 40% in più rispetto allo stesso trimestre del 2022.

<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

Nel terzo trimestre del 2023 prosegue il calo tendenziale del mercato dei terreni già rilevato nei tre mesi precedenti. 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. Alla forte crescita post-pandemica ha fatto seguito una flessione nella compravendita di fabbricati e terreni nel corso dell'ultimo semestre.

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

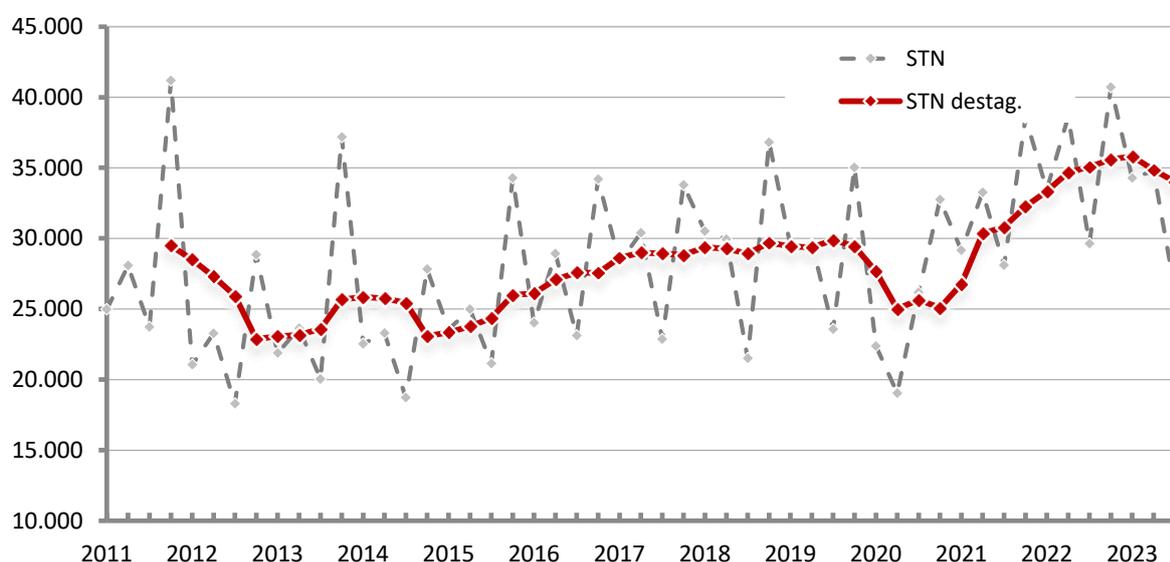
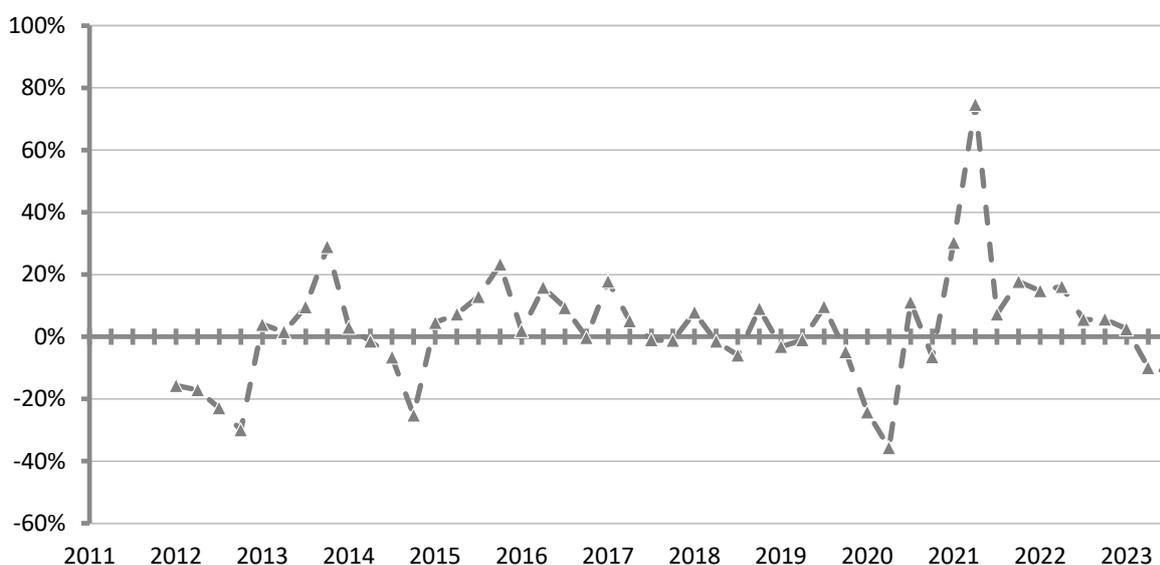


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali STN dal 2011



<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.

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 e che trova ulteriore conferma nel trimestre appena trascorso.

A livello nazionale (Tabella 1) la dinamica tendenziale delle superfici scambiate fa segnare, nel confronto tra trimestri omologhi nel 2023 rispetto al 2022, un calo nazionale dell'11,4%, massimo nelle regioni centrali dove si registra un -25%. Come già avvenuto nel trimestre precedente, il Sud, che con più di 7.000 ettari di terreni compravenduti rappresenta il mercato di maggior peso tra le macroaree, mostra una maggiore capacità di resistenza pur registrando anch'esso una riduzione degli scambi pari a poco meno del 6%. Più vicino alla media nazionale risulta il dato relativo alle regioni del Nord.

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

Area	III 2022	IV 2022	I 2023	II 2023	III 2023	Var % STN II 23/II 22	Var % STN III 23/III 22
Nord Ovest	4.245	7.706	6.489	6.140	3.862	-6,4%	-9,0%
Nord Est	4.836	7.425	5.667	5.693	4.316	-18,2%	-10,8%
Centro	6.451	7.270	5.134	5.824	4.861	-9,2%	-24,6%
Sud	7.826	10.466	10.220	9.612	7.369	-0,6%	-5,8%
Isole	6.272	7.839	6.772	7.503	5.839	-16,8%	-6,9%
<b>Italia</b>	<b>29.631</b>	<b>40.706</b>	<b>34.282</b>	<b>34.772</b>	<b>26.247</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-11,4%</b>

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

Ancora una volta si rileva come atti relativi ad acquisti di terreni da parte di persone non fisiche presentino in termini di superfici medie 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). Il fenomeno mostra tuttavia qualche attenuazione in questo trimestre nell'ambito di una più generale tendenza alla riduzione della superficie media per atto che ha inciso soprattutto sugli acquisti da parte delle persone giuridiche rispetto ai quali il valore è sceso da 1,62 a 1,45 ha.

Con riferimento al secondo aspetto, anch'esso tendenzialmente stabile, si conferma una consistente prevalenza di acquisti, in termini di superficie, da parte delle persone fisiche rispetto alle persone non fisiche, sempre nel quadro di una certa differenziazione territoriale che mostra come tale prevalenza risulti più accentuata al Sud e nelle Isole in particolare in questo ultimo trimestre.

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

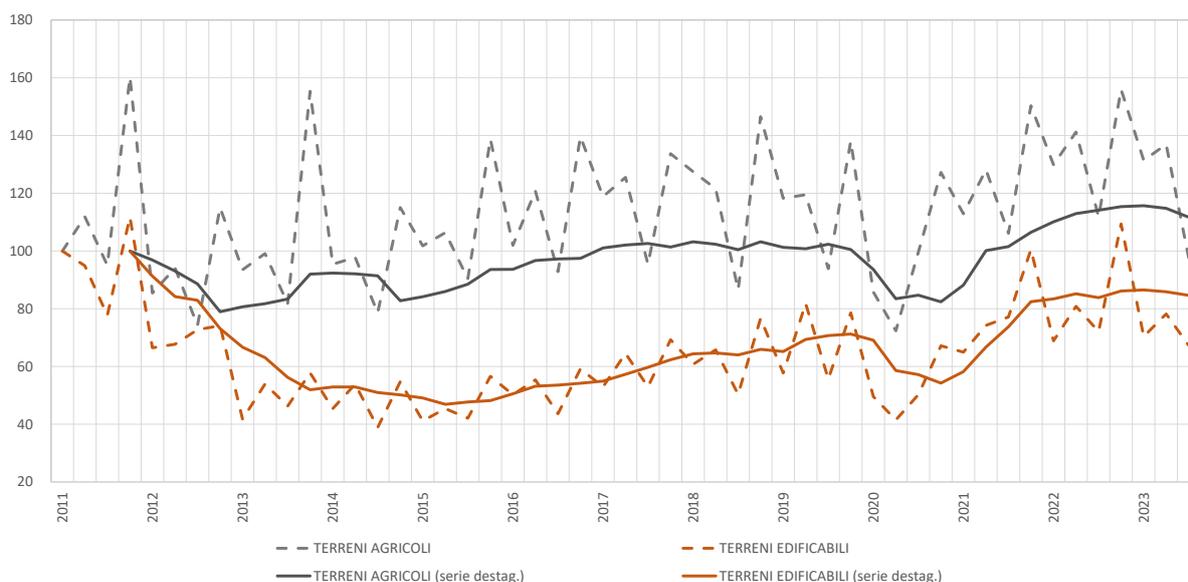
Area	STN MEDIA PF ha/atto III/2023	STN MEDIA PNF ha/atto III/2023	STN MEDIA ha/atto III/2023	Quota % STN PF III/2023	Quota % STN PNF III/2023
Nord Ovest	0,58	0,87	0,64	70,5%	29,5%
Nord Est	0,91	1,45	1,03	67,1%	32,9%
Centro	0,90	2,18	1,16	61,1%	38,9%
Sud	0,78	1,32	0,85	79,2%	20,8%
Isole	1,08	1,85	1,17	80,1%	19,9%
<b>Italia</b>	<b>0,83</b>	<b>1,45</b>	<b>0,93</b>	<b>72,8%</b>	<b>27,2%</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 numeri 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 stagionalizzato 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<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 subito entrambi una brusca flessione nel volume degli scambi. In particolare, il mercato agricolo ha registrato un calo dell'11,9% che segue al -9,8% che aveva caratterizzato il trimestre precedente. Nel segmento edificabile, pur proseguendo la tendenza negativa, la contrazione del mercato si è attenuata passando dal -10% circa del periodo aprile-giugno 2023 al -5,8% rilevato con riferimento ai tre mesi successivi. Al contrario, l'andamento relativo ai terreni non classificabili come agricoli né come edificabili mostra un segno positivo pari a +13,4%.

<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

COMPRAVENDITA TERRENI	STN III 2022	STN IV 2022	STN I 2023	STN II 2023	STN III 2023	Var % STN II23/II22	Var % STN III23/III22
<b>TERRENI AGRICOLI</b>	<b>27.875</b>	<b>38.048</b>	<b>31.998</b>	<b>32.851</b>	<b>24.562</b>	<b>-9,8%</b>	<b>-11,9%</b>
<b>TERRENI EDIFICABILI</b>	<b>1.228</b>	<b>1.824</b>	<b>1.180</b>	<b>1.283</b>	<b>1.157</b>	<b>-9,9%</b>	<b>-5,8%</b>
TERRENI NE' AGR. NE' EDIFIC.	398	726	1033	564	451	-7,9%	13,4%
ALTRO	130	108	72	75	76	-59,7%	-41,3%
<b>TOTALE</b>	<b>29.631</b>	<b>40.706</b>	<b>34.282</b>	<b>34.772</b>	<b>26.247</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-11,4%</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 l'intensità dei cali mostra una certa differenziazione tra le aree. Vale, almeno per i terreni agricoli, quanto già osservato con riferimento alla Tabella 1. Per i terreni edificabili al contrario si osserva una contrazione significativamente più pronunciata degli scambi (-26,7%), rispetto al segmento agricolo, nel Nord Est. Anche in questo trimestre va rilevato il dato di segno opposto che viene dalle regioni centrali e che si rafforza ulteriormente rispetto al trimestre precedente con un incremento delle transazioni che passa da +7,3 % a +40% circa. 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 e come il ridimensionamento delle superfici medie in questo trimestre abbia riguardato soprattutto i terreni agricoli.

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

Area	STN III 2022	STN IV 2022	STN I 2023	STN II 2023	STN III 2023	Var % STN II23/II22	Var % STN III23/III22
Nord Ovest	3.888	6.993	5.958	5.688	3.523	-6,4%	-9,4%
Nord Est	4.426	6.958	5.378	5.360	4.003	-18,2%	-9,6%
Centro	6.205	6.777	4.870	5.423	4.558	-8,9%	-26,6%
Sud	7.434	9.973	9.763	9.221	7.020	-0,5%	-5,6%
Isole	5.922	7.346	6.059	7.159	5.459	-16,3%	-7,8%
<b>Totale</b>	<b>27.875</b>	<b>38.048</b>	<b>32.028</b>	<b>32.851</b>	<b>24.562</b>	<b>-9,8%</b>	<b>-11,9%</b>

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

Area	STN MEDIA PF ha/atto III/2023	STN MEDIA PNF ha/atto III/2023	STN MEDIA ha/atto III/2023	Quota % STN PF III/2023	Quota % STN PNF III/2023
Nord Ovest	0,65	1,14	0,73	74,9%	25,1%
Nord Est	1,14	2,04	1,31	70,5%	29,5%
Centro	1,04	3,20	1,39	63,1%	36,9%
Sud	0,94	1,54	1,00	84,1%	15,9%
Isole	1,27	2,25	1,36	84,4%	15,6%
<b>Totale</b>	<b>0,99</b>	<b>1,94</b>	<b>1,11</b>	<b>76,8%</b>	<b>23,2%</b>

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

Area	STN III 2022	STN IV 2022	STN I 2023	STN II 2023	STN III 2023	Var % STN II23/II22	Var % STN III23/III22
Nord Ovest	256	517	311	265	238	-9,8%	-7,0%
Nord Est	310	383	202	260	227	-17,1%	-26,7%
Centro	140	306	149	271	196	7,3%	40,1%
Sud	293	376	340	286	271	-3,6%	-7,6%
Isole	229	241	170	202	225	-25,0%	-2,0%
<b>Totale</b>	<b>1.228</b>	<b>1.824</b>	<b>1.173</b>	<b>1.283</b>	<b>1.157</b>	<b>-9,9%</b>	<b>-5,8%</b>

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

Area	STN MEDIA PF ha/atto III/2023	STN MEDIA PNF ha/atto III/2023	STN MEDIA ha/atto III/2023	Quota % STN PF III/2023	Quota % STN PNF III/2023
Nord Ovest	0,10	0,43	0,26	19,6%	80,4%
Nord Est	0,10	0,54	0,30	18,2%	81,8%
Centro	0,17	0,57	0,35	25,8%	74,2%
Sud	0,12	0,45	0,21	43,4%	56,6%
Isole	0,16	0,73	0,30	40,1%	59,9%
<b>Totale</b>	<b>0,13</b>	<b>0,52</b>	<b>0,27</b>	<b>30,2%</b>	<b>69,8%</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 (in ha) 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 (in ha) e variazione % tendenziale annua per area (stima) .....	7
Tabella 5: Terreni agricoli - STN (in ha) media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche .....	7
Tabella 6: Terreni edificabili - STN (in ha) e variazione % tendenziale annua per area (stima) .....	8
Tabella 7: terreni edificabili- STN (in ha) media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche.....	8