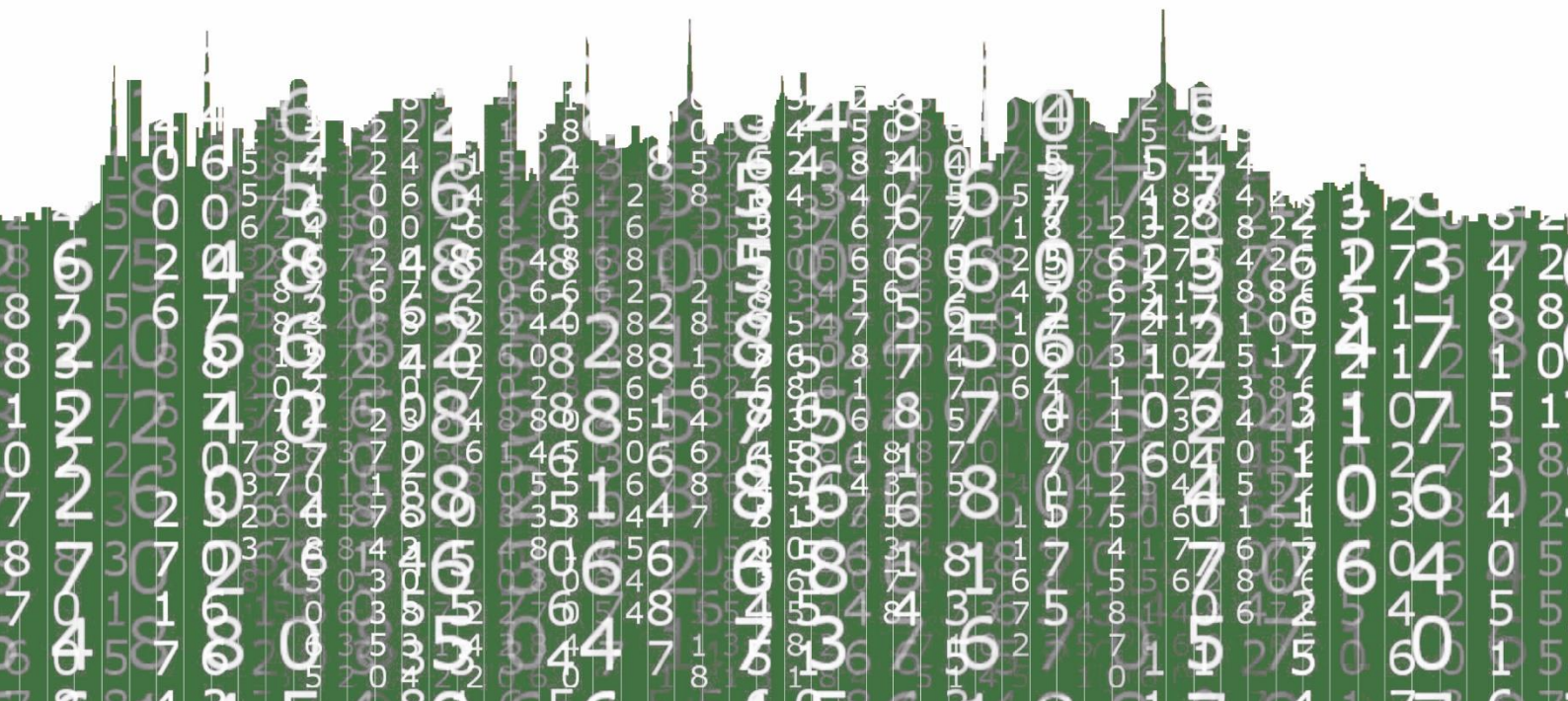




# TERRENI

Statistiche IV 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 marzo 2024**  
periodo di riferimento: **quarto 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.....	4
Il mercato dei terreni in Italia .....	5
I terreni – Dati nazionali e per area territoriale.....	5
Terreni agricoli e terreni edificabili.....	7
Indice delle Figure .....	10
Indice delle Tabelle.....	10

## 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 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 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.

In questo trimestre sono stati consolidati i dati del 2022, che come stabilito nella nota metodologica, sono divenuti definitivi<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Disponibile sul sito internet dell’Agenzia delle entrate al seguente indirizzo: [Nota metodologica - Compravendite immobiliari - Statistiche OMI \(agenziaentrate.gov.it\)](https://www.agenziaentrate.gov.it/it/tema/2023/09/01/nota-metodologica-compravendite-immobiliari-statistiche-omi)

<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.

<sup>3</sup> In questo trimestre, per un problema tecnico riscontrato nelle elaborazioni, sono stati aggiornati i dati riferiti al NTN del primo trimestre del 2023; si tratta di una correzione di lieve entità (15 ha di STN sul dato nazionale).

## Mercato terreni - Sintesi

Nel quarto trimestre del 2023 si stabilizza l'andamento tendenziale del mercato dei terreni dopo le riduzioni rilevate nel semestre precedente. Si arresta così il progressivo rallentamento degli scambi iniziato a partire dalla metà del 2022. Con oltre 40.000 ettari di terreni compravenduti il livello complessivo degli scambi risulta in linea con quello rilevato nell'omologo trimestre dell'anno precedente (-0,2%). Sul piano territoriale i dati si presentano piuttosto differenziati. I tre mercati di maggior peso, vale a dire Sud, Isole e Nord Est esibiscono dinamiche di crescita comprese tra il 3% e l'8%, laddove nei restanti mercati si registrano cali significativi che nel caso nelle regioni centrali sfiorano il 12%.

L'analisi dei volumi di scambio dei terreni, distinguendone la destinazione nei limiti delle informazioni disponibili, evidenzia l'intensificarsi di una tendenza negativa per il segmento dei terreni edificabili con l'attività negoziale che dal -6% registrato nel periodo luglio-settembre 2023 passa al -13% nel periodo ottobre-dicembre 2023. Il dato è attribuibile soprattutto ai cali registrati nelle regioni del Nord Ovest (-40,7%) e del Centro (-36,5%).



## Il mercato dei terreni in Italia

### I terreni – Dati nazionali e per area territoriale

Nel quarto trimestre del 2023, dopo i cali registrati nei precedenti trimestri dell'anno, il mercato dei terreni risulta nel complesso sostanzialmente stabile con una variazione totale delle superfici scambiate pari, su base tendenziale, a -0,2% (Tabella 1). 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 sviluppata fino al 2020. Alla forte crescita post-pandemica ha fatto seguito una flessione nella compravendita di fabbricati e terreni.

Figura 1: Serie storica trimestrale STN dal 2011 (in ha) – dati osservati e dati destagionalizzati<sup>4</sup>

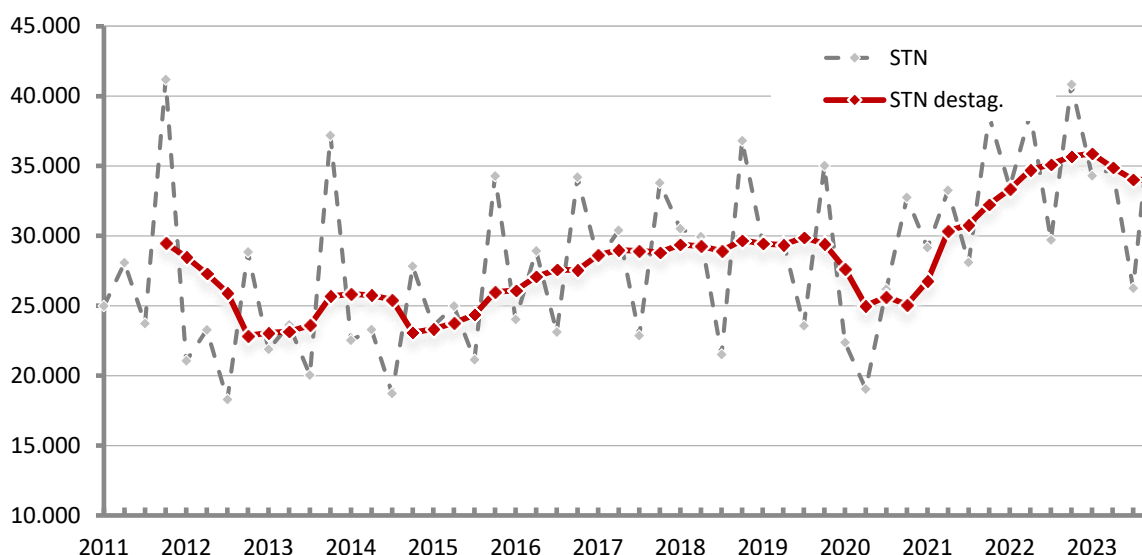
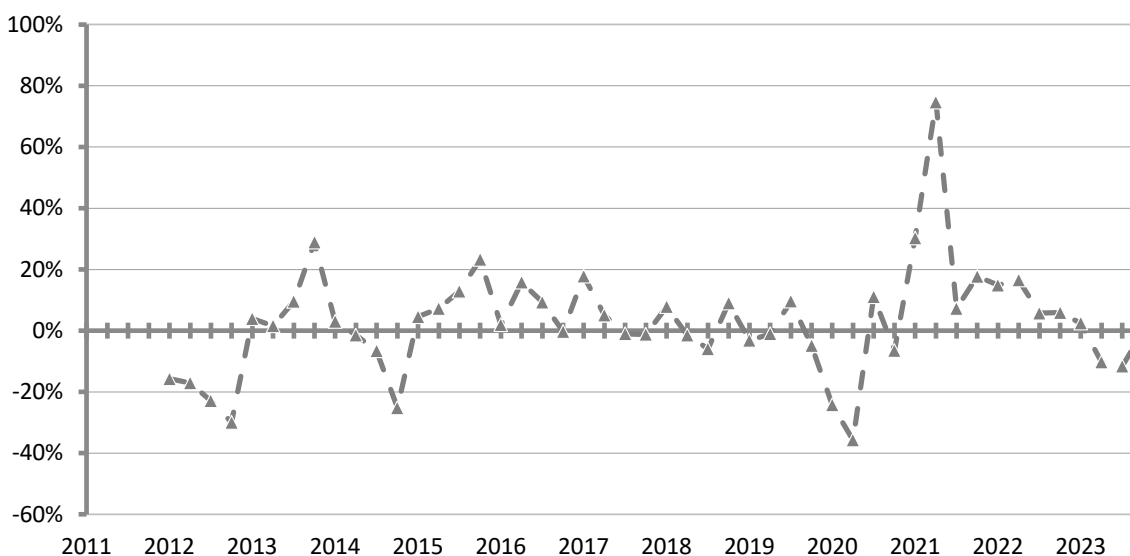


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali STN dal 2011



<sup>4</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 e terzo trimestre si assiste a una flessione significativa che coinvolge tutti i comparti e i territori. Il quarto trimestre 2023 si chiude con una sostanziale stabilità delle superfici di particelle terreni scambiate.

Come già anticipato, a livello nazionale (Tabella 1) la dinamica tendenziale delle superfici scambiate fa segnare, un valore in linea con quello rilevato alla fine del 2022. Sul piano territoriale i dati si presentano piuttosto differenziati. I tre mercati di maggior peso, vale a dire Sud, Isole e Nord Est esibiscono dinamiche di crescita comprese tra il 3% e l'8%, laddove nei restanti mercati si registrano cali significativi che nel caso nelle regioni centrali sfiorano il 12%.

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

Area	IV 2022	I 2023	II 2023	III 2023	IV 2023	Var % STN III 23/III 22	Var % STN IV 23/IV 22
Nord Ovest	7.711	6.489	6.140	3.862	7.209	-9,1%	-6,5%
Nord Est	7.430	5.667	5.693	4.316	7.751	-11,0%	4,3%
Centro	7.298	5.137	5.824	4.861	6.438	-24,8%	-11,8%
Sud	10.517	10.223	9.612	7.369	10.834	-6,3%	3,0%
Isole	7.874	6.782	7.503	5.839	8.511	-7,0%	8,1%
<b>Italia</b>	<b>40.830</b>	<b>34.297</b>	<b>34.772</b>	<b>26.247</b>	<b>40.744</b>	<b>-11,6%</b>	<b>-0,2%</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 quasi doppia). Si osserva inoltre, in controtendenza con quanto rilevato nell'ultimo trimestre, come le superfici medie risultino in crescita significativa in entrambi i segmenti passando da una media di 0,83 ha per atto a 0,92 per le persone fisiche e da 1,45 a 1,56 per gli altri soggetti.

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

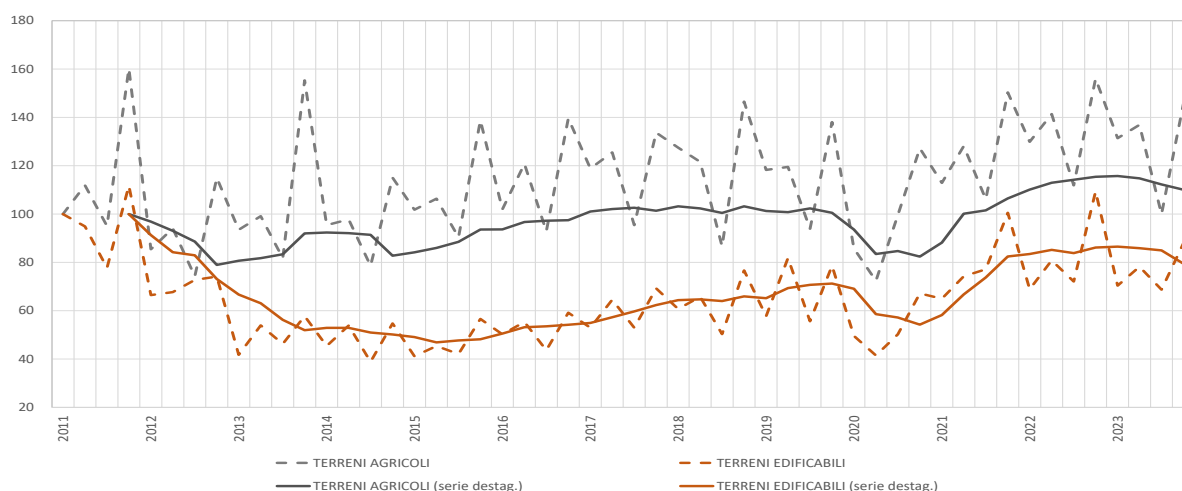
Area	STN MEDIA PF ha/atto IV/2023	STN MEDIA PNF ha/atto IV/2023	STN MEDIA ha/atto IV/2023	Quota % STN PF IV/2023	Quota % STN PNF IV/2023
Nord Ovest	0,72	1,02	0,78	72,9%	27,1%
Nord Est	0,96	1,81	1,17	59,7%	40,3%
Centro	0,90	1,97	1,11	65,0%	35,0%
Sud	0,87	1,32	0,93	78,7%	21,3%
Isole	1,24	2,17	1,37	77,1%	22,9%
<b>Italia</b>	<b>0,92</b>	<b>1,56</b>	<b>1,03</b>	<b>71,6%</b>	<b>28,4%</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>5</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. L'andamento destagionalizzato dei due segmenti si è divaricato ad inizio della serie, ma negli anni più recenti tende ad essere piuttosto correlato, 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>6</sup>) e a una quarta residuale<sup>7</sup>. I dati confermano come l'andamento del settore dipenda soprattutto dall'andamento del segmento dei terreni agricoli, che rappresentano quasi il 95% della superficie compravenduta. Con riferimento all'ultimo trimestre i due segmenti evidenziano andamenti molto diversificati. In particolare, il mercato agricolo, dopo i ripetuti cali dei trimestri precedenti, si mantiene su un livello di scambi leggermente superiore rispetto a quello dell'omologo periodo 2022 (+0,5% su base tendenziale). Nel segmento edificabile prosegue invece e anzi si intensifica la tendenza negativa con l'attività negoziale che dal -6% registrato nel periodo luglio-settembre 2023 passa al -13% del periodo ottobre-dicembre 2023. Anche l'andamento relativo ai terreni non classificabili come agricoli né come edificabili mostra un segno negativo che sfiora il -9%.

<sup>5</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>6</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>7</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 IV 2022	STN I 2023	STN II 2023	STN III 2023	STN IV 2023	Var % STN III23/III22	Var % STN IV23/IV22
TERRENI AGRICOLI	38.167	32.028	32.851	24.556	38.372	-11,9%	0,5%
TERRENI EDIFICABILI	1.828	1.173	1.283	1.154	1.582	-6,0%	-13,5%
TERRENI NE' AGR. NE' EDIFIC.	728	1006	564	460	663	15,5%	-8,9%
ALTRO	108	91	75	77	128	-40,7%	18,0%
<b>TOTALE</b>	<b>40.830</b>	<b>34.297</b>	<b>34.772</b>	<b>26.247</b>	<b>40.744</b>	<b>-11,4%</b>	<b>-0,2%</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 è osservabile una certa differenziazione nella dinamica delle singole 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, rispetto al dato complessivo, nel Nord Ovest (-40,7%) e nel Centro (-36,5%). Occorre evidenziare il dato di segno opposto che si osserva nelle regioni del Mezzogiorno dove, in controtendenza rispetto al resto del Paese, le transazioni relative ai terreni edificabili sono aumentate: nel caso del Sud in particolare tale incremento, sempre in termini di superfici compravendute, ha sfiorato il +20%. 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 dove, all'opposto rispetto ai terreni agricoli, gli acquisti di persone non fisiche sono prevalenti anche dal punto di vista numerico. Nel confronto con il trimestre precedente risulta in aumento la dimensione media dei terreni agricoli oggetto di compravendita, mentre rimane sostanzialmente stabile quella dei terreni edificabili.

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

Area	STN IV 2022	STN I 2023	STN II 2023	STN III 2023	STN IV 2023	Var % STN III23/III22	Var % STN IV23/IV22
Nord Ovest	6.997	5.958	5.688	3.516	6.701	-9,6%	-4,2%
Nord Est	6.963	5.378	5.360	3.997	7.240	-9,7%	4,0%
Centro	6.804	4.870	5.423	4.562	6.103	-26,5%	-10,3%
Sud	10.022	9.763	9.221	7.018	10.279	-5,6%	2,6%
Isole	7.380	6.059	7.159	5.463	8.048	-7,7%	9,1%
<b>Totale</b>	<b>38.167</b>	<b>32.028</b>	<b>32.851</b>	<b>24.556</b>	<b>38.372</b>	<b>-11,9%</b>	<b>0,5%</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 IV/2023	STN MEDIA PNF ha/atto IV/2023	STN MEDIA ha/atto IV/2023	Quota % STN PF IV/2023	Quota % STN PNF IV/2023
Nord Ovest	0,89	1,56	1,00	75,2%	24,8%
Nord Est	1,18	2,78	1,51	61,5%	38,5%
Centro	1,07	2,85	1,34	67,4%	32,6%
Sud	1,07	1,92	1,16	82,0%	18,0%
Isole	1,40	2,19	1,49	83,4%	16,6%
<b>Totale</b>	<b>1,10</b>	<b>2,22</b>	<b>1,26</b>	<b>74,9%</b>	<b>25,1%</b>

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

Area	STN IV 2022	STN I 2023	STN II 2023	STN III 2023	STN IV 2023	Var % STN III23/III22	Var % STN IV23/IV22
Nord Ovest	517	311	265	245	307	-4,4%	-40,7%
Nord Est	383	202	260	223	380	-27,9%	-0,9%
Centro	306	149	271	194	194	38,7%	-36,5%
Sud	376	340	286	270	449	-8,0%	19,4%
Isole	241	170	202	222	252	-3,1%	4,7%
<b>Totale</b>	<b>1.824</b>	<b>1.173</b>	<b>1.283</b>	<b>1.154</b>	<b>1.582</b>	<b>-6,0%</b>	<b>-13,5%</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 IV/2023	STN MEDIA PNF ha/atto IV/2023	STN MEDIA ha/atto IV/2023	Quota % STN PF IV/2023	Quota % STN PNF IV/2023
Nord Ovest	0,13	0,44	0,25	29,7%	70,3%
Nord Est	0,11	0,58	0,33	18,4%	81,6%
Centro	0,17	0,45	0,29	33,3%	66,7%
Sud	0,13	0,57	0,26	34,3%	65,7%
Isole	0,11	0,69	0,26	30,1%	69,9%
<b>Totale</b>	<b>0,13</b>	<b>0,54</b>	<b>0,28</b>	<b>28,9%</b>	<b>71,1%</b>

## Indice delle Figure

Figura 1: Serie storica trimestrale STN dal 2011 (in ha) – dati osservati e dati destagionalizzati .....	5
Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali STN dal 2011 .....	5
Figura 3: Indice STN (base = I 2011) terreni agricoli e terreni edificabili, serie storica e serie storica destagionalizzata .....	7

## Indice delle Tabelle

Tabella 1: STN (in ha) e variazione % tendenziale annua terreni, per area .....	6
Tabella 2: STN (in ha) media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche .....	6
Tabella 3: STN (in ha) e variazione % tendenziale annua terreni, per destinazione d'uso - stima.....	8
Tabella 4: Terreni agricoli – STN (in ha) e variazione % tendenziale annua per area (stima) .....	8
Tabella 5: Terreni agricoli - STN (in ha) media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche .....	8
Tabella 6: Terreni edificabili - STN (in ha) e variazione % tendenziale annua per area (stima) .....	9
Tabella 7: terreni edificabili- STN (in ha) media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche.....	9