

Immobili

I trimestre 2022: un nuovo “terreno” per una piena relazione statistica

7 Giugno 2022

L'Osservatorio del mercato immobiliare inaugura un'inedita pubblicazione per offrire una copertura ancora più completa del mercato fondiario. Online i dati sui terreni agricoli ed edificabili

immagine generica illustrativa

È disponibile da oggi, sul sito dell'Agenzia delle entrate, una **nuova pubblicazione**, a cadenza trimestrale, sul mondo

dei terreni, che va ad affiancarsi alle tradizionali statistiche sugli immobili residenziali e non residenziali. L'iniziativa muove dalla constatazione dell'attuale carente disponibilità di informazioni statistiche periodiche e tempestive in particolare riguardo ai volumi di transazione delle varie tipologie di terreni e alle loro caratteristiche di base. I principali dati, oggi disponibili sul mercato fondiario nel suo complesso, sono elaborati dall'Istat (e negli ultimi anni dal Consiglio nazionale del notariato) 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 ma forniscono, appunto, il numero di atti e non l'entità delle superfici oggetto della transazione oltre a non operare una precisa 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 per lo meno tra terreni agricoli e terreni edificabili. Un lavoro propedeutico alla costruzione di queste statistiche trimestrali è contenuto in un articolo della rivista “I Quaderni dell'Osservatorio” del 2021.

Questa nuova pubblicazione delle statistiche trimestrali intende, pertanto, 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, il flusso di dati, opportunamente classificati.

La fonte dei dati 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 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 un 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, 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; 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.

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%

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. Il 2022 si apre nel segno della continuità, con una crescita diffusa degli scambi 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 delle transazioni, la crescita rallenta portandosi al di sotto della media nazionale.

In questa seconda tabella vengono approfonditi due aspetti specifici che aiutano a interpretare il mercato: le dimensioni dei beni compravenduti e i soggetti coinvolti.

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%

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.

Riguardo 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.

La nota contiene ulteriori e più dettagliate informazioni relative ai due principali segmenti del mercato dei terreni: l'agricolo e il residenziale.

di

Saverio Serafini

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/trimestre-2022-nuovo-terreno-piena-relazione-statistica>