

Immobili

Mercato dei terreni aprile-giugno 2022: prosegue la crescita post-pandemia

15 Settembre 2022

Aggiornamento trimestrale dell'Omi, con metodi di selezione ancora più mirati, da cui emergono nuovi equilibri territoriali nel quadro di un mercato ancora in espansione

immagine generica illustrativa

Sul sito dell'Agenzia delle entrate è disponibile, da oggi, il nuovo *report* sulle **compravendite dei terreni** relativo al secondo trimestre 2022. La pubblicazione, inaugurata con il primo trimestre del 2022, ha affiancato gli altri più "storici" focus congiunturali sul mercato residenziale e non residenziale con lo scopo di indagare, con dati più efficaci rispetto a quelli finora disponibili, la dimensione, anche in termini di consistenza fisica, del mercato fondiario, la sua dinamica e la sua articolazione territoriale, per il momento solo a livello di aree geografiche aggregate, offrendo con regolarità un flusso di dati opportunamente classificati. L'intenzione, in questa prima fase, è quella di sviluppare ulteriormente i metodi di estrazione e di calcolo, sui quali si rimanda alla Nota metodologica, per conseguire sempre maggiori livelli di approfondimento; già in questo numero è stato migliorato il modello di selezione degli atti e non si escludono nuovi possibili affinamenti nelle prossime elaborazioni.

Se si guarda alla serie storica dei dati trimestrali relativi alle compravendite dei terreni, questa mostra un andamento per lo più analogo a quello osservato negli altri settori del mercato immobiliare, residenziale e non residenziale, oggetto delle tradizionali statistiche 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.

I trimestri più recenti, dopo il forzato arresto del mercato legato alle vicende pandemiche, mostrano un rapido recupero dell'attività transattiva e il permanere di un solido segno positivo anche in questa prima metà del 2022, che si apre nel segno della continuità rispetto all'anno precedente, con una crescita diffusa delle transazioni su tutto il territorio nazionale in entrambi i trimestri.

Con particolare riferimento a questo secondo trimestre e alle performance territoriali va registrato qualche cambiamento nelle dinamiche delle singole aree: si osserva un incremento dei volumi scambiati significativamente sopra la media (+16,5%) nelle Isole (+35,9%), mentre due macroaree (Nord Ovest e Sud) presentano un tasso di crescita inferiore al 10% (rispettivamente 4,9% e 8,5 per cento).

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

Note OM: Il trimestre 2022 tabella variazione percentuale tendenziale annua terreni per area
I dati di dettaglio evidenziano che la dimensione dei terreni per singolo atto di compravendita risulta inferiore alla media al Sud e, in modo ancora più accentuato, nel Nord Ovest. Inoltre in tutte le aree territoriali gli acquisti da parte di persone non fisiche presentano superfici medie sensibilmente superiori a quelli effettuati da persone fisiche. Questi ultimi, da un punto di vista numerico, sono largamente prevalenti rispetto ai primi soprattutto nelle regioni meridionali.

Nel report, sulla base delle informazioni desunte dal registro, viene effettuata una disaggregazione in base alla destinazione che porta ad analizzare separatamente i due principali aggregati dei terreni agricoli ed edificabili, oltre ad alcune categorie residuali.

I dati confermano come l'andamento del settore dipenda soprattutto dalle dinamiche del segmento dei terreni agricoli, che rappresentano oltre il 90% della superficie compravenduta. Per entrambi i principali segmenti si consolida la crescita registrata nel primo trimestre così come si conferma una fase di forte espansione anche per le due aggregazioni residuali. Scendendo nello specifico dei territori: la macroarea meno dinamica risulta il Nord Ovest, che presenta addirittura un calo di compravendite dei terreni edificabili (-10,9%); l'espansione più rilevante si registra nelle isole (+33,5%) e nel Nord Est (+23,9%) per i terreni agricoli e nel Centro (+68,1%) e nelle Isole (+67,2%) per quelli edificabili.

di

Saverio Serafini

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/mercato-dei-terreni-aprile-giugno-2022-prosegue-crescita-post-pandemia>