

L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2021

SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato (CREA-PB)

Il prezzo della terra ha ripreso a crescere nel 2021 in concomitanza con un notevole aumento dell'attività di compravendita, ma il valore reale del patrimonio fondiario continua a diminuire a causa di un tasso di inflazione nettamente superiore a quello riscontrabile negli ultimi anni. Questa, in estrema sintesi, la situazione del mercato fondiario analizzato attraverso le informazioni ricevute dagli operatori del settore, intervistati durante l'annuale indagine curata dalle sedi regionali del CREA-PB - coadiuvati dal Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali - e i dati pubblicati da altre fonti ufficiali.

Dopo la brusca frenata del 2020 causata dalla pandemia che aveva bloccato gran parte delle contrattazioni (-12% rispetto al 2019), le attività di compravendita si sono più che riprese mettendo a segno un aumento pari a +30% degli atti di compravendita secondo la fonte del Notariato (grafico 1). L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - che per la prima volta pubblica dati sulla superficie compravenduta - evidenzia un aumento del 59% rispetto al 2020, più accentuato nel Nord Ovest e nel Centro Italia (+70%), meno nelle altre circoscrizioni (circa +55%).

L'andamento del prezzo della terra è decisamente meno variabile nel tempo. Le stime effettuate con l'aiuto degli operatori del settore evidenziano per il 2021 un aumento del 1,1% a livello nazionale, trainato soprattutto dalla circoscrizione del Nord Ovest e del Nord Est e dalle zone di pianura (tabella 1). Il prezzo medio nazionale sfiora i 21.000 euro ad ettaro, ma sono ben evidenti le differenze tra i valori del Nord Est (42.300 euro) e del Nord Ovest (29.100) e il resto d'Italia dove il livello non supera i 15.000 euro.

Considerando l'aumento del tasso d'inflazione (+1,9% nel 2021), dopo due anni di sostanziale stabilità dei prezzi, il prezzo della terra in termini reali arretra ancora (-0,8%). Un processo che dura da oltre 15 anni e che ha portato il prezzo della terra a ridursi del 12% rispetto al 2010, senza particolari differenze a livello di circoscrizioni geografiche.

Il comparto creditizio evidenzia un andamento parzialmente in controtendenza. Secondo Banca d'Italia, anche il credito aveva avuto una drastica battuta d'arresto (-42%) nel 2020 a causa della pandemia, ben superiore a quanto registrato in termini di compravendite. Nel 2021 la ripresa del credito ha recuperato solo parzialmente tale riduzione, mettendo a segno un aumento del 14%, malgrado il forte aumento dell'attività di compravendita (grafico 1).

In sostanza, sembra che per far fronte all'aumento degli investimenti in terra i risparmiatori abbiano messo mano all'eccesso di liquidità, che si stava manifestando ancora prima del periodo pandemico. L'acquisto di immobili - anche nel mercato urbano si sono registrati incrementi di compravendite molto consistenti nel 2021 - potrebbe essere la risposta dei risparmiatori alla congiuntura molto incerta e segnata da una forte spinta inflazionistica. La terra rappresenta da sempre un tipico bene rifugio.

La richiesta di terreni è sempre molto elevata per i terreni più fertili e dotati di buone

infrastrutture e nei comparti con maggiori prospettive di successo commerciale. D'altro canto, non sono poche le aree dove l'offerta di terra prevale sulla domanda a causa del mancato ricambio generazionale e della scarsa redditività del bene fondiario.

Per quanto riguarda l'imminente riforma della PAC, gli operatori non segnalano particolari effetti, malgrado la progressiva convergenza degli aiuti diretti al reddito dovrebbe premiare le zone marginali a scapito di quelle più fertili di pianura. È probabile che gli agricoltori non abbiano ancora ben assimilato quanto dovrebbe accadere nei prossimi anni, premesso che il sostegno offerto dalla PAC non ha mai avuto effetti consistenti sui valori fondiari in Italia.

In prospettiva, anche sul mercato fondiario pesa l'incertezza della congiuntura internazionale che ha già portato ad un significativo aumento dei costi di produzione, accompagnato da una forte volatilità dei mercati delle principali commodity agricole. Non è chiaro se nel futuro prevarranno le tendenze ribassiste legate a queste incertezze, accentuate dal conflitto in Ucraina e anche da una eventuale ripresa della pandemia, o se continuerà a crescere la domanda di terra vista come un bene rifugio.

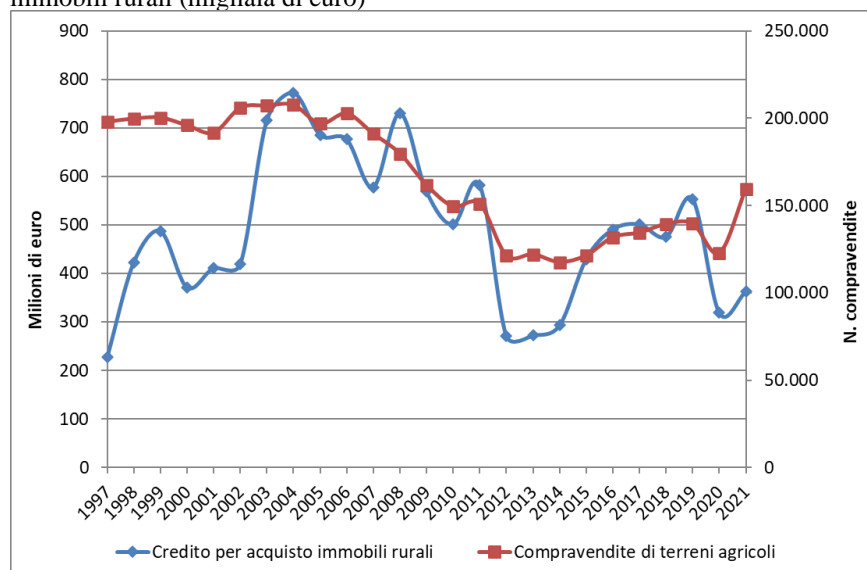
Tabella 1 - Evoluzione dei valori fondiari medi (migliaia di euro per ettaro, 2021)

	Zona altimetrica					Totale	In % sul 2020
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura		
Nord-ovest	6,2	17,6	27,4	99,9	37,2	29,1	2,0
Nord-est	38,6	-	44,8	29,8	43,3	42,3	1,2
Centro	9,4	24,3	15,2	16,8	22,9	15,2	0,5
Meridione	6,6	9,9	12,5	17,4	18,9	13,4	0,6
Isole	5,9	7,4	7,8	9,0	14,6	8,8	0,8
Totale	13,7	9,1	16,2	15,0	32,6	20,9	
In % sul 2020	0,5	0,2	0,8	0,3	1,6	1,1	

Fonte: CREA, Banca Dati dei Valori Fondiari.

NB: I dati presenti in questa tabella non sono confrontabili con quelli pubblicati negli anni precedenti a seguito di un aggiornamento della Banca dati dei valori fondiari.

Grafico 1– Confronto tra andamenti del numero di compravendite dei terreni agricoli e credito per l'acquisto di immobili rurali (migliaia di euro)



Fonte: ISTAT, Attività notarile; Banca d'Italia, Bollettino statistico.

Il mercato degli affitti nel 2021 SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato (CREA-PB)

In generale continua a prevalere la domanda nel mercato degli affitti, ad esclusione delle zone poco appetibili in cui l'agricoltura è poco remunerativa come nelle aree montane e in quelle marginali, anche a fronte di un'offerta assai elevata. La richiesta di terreni in affitto - soprattutto seminativi irrigui - è in genere sostenuta nelle aree di pianura. La maggiore dinamicità del mercato in alcune aree sembra legata alla ripresa delle attività economiche dopo la battuta d'arresto provocata dalla pandemia e anche alla necessità di raggiungere i requisiti per partecipare alle misure del PSR.

Gli operatori, intervistati nell'ambito dell'annuale indagine curata dalle sedi regionali del CREA-PB, hanno evidenziato una sostanziale stabilità dei canoni, probabilmente in conseguenza delle difficoltà legate alla pandemia che già nel 2020 aveva portato al rallentamento delle trattative per la stipula dei contratti di affitto e ad una riduzione del livello dei canoni di circa il 2%, come media nazionale. Anche la bassa redditività di alcuni comparti e l'attesa per le nuove norme della PAC potrebbero aver influenzato le scelte degli affittuari e dei proprietari. In controtendenza la domanda per terreni adatti a colture di pregio che si è dimostrata più vivace rispetto all'anno precedente: in questi casi sono i proprietari terrieri a preferire la cessione in affitto dei propri fondi rispetto alla vendita. Nel contempo, i proprietari difficilmente sono disponibili a stipulare contratti a lungo termine in attesa di una stabilizzazione dello scenario politico-economico.

L'ISTAT ha pubblicato i nuovi dati sulla diffusione dell'affitto. Secondo il Censimento dell'agricoltura 2020 la superficie agricola in affitto è ulteriormente aumentata rispetto al precedente censimento. Le aziende agricole coltivano il 50% della SAU nazionale con contratti di affitto (5 milioni di ettari) e di comodato gratuito (1,2 milioni ettari). L'incremento rispetto al 2010 è stato del 27%. Le aziende con terreni solo in proprietà si sono ridotte drasticamente sia come numero (-44%) che come SAU (-28%). È interessante notare che le superfici rese disponibili da queste aziende sono state acquisite quasi esclusivamente dalle aziende con sola superficie in affitto che continuano ad aumentare anche come numero (tabella 2).

Tabella 2 - Aziende e SAU per titolo di possesso dei terreni nel 2020

	Aziende	SAU ²	In % su totale		2020/2010 in %	
			Aziende	SAU	Aziende	SAU
Solo in proprietà	658.827	4.177.110	59%	33%	-44%	-28%
Solo in affitto	200.784	3.280.428	18%	26%	39%	63%
Proprietà e affitto	260.913	5.077.823	23%	41%	-9%	1%
Totale ¹	1.120.524	12.535.361	100%	100%	-30%	-3%

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

¹ Il dato complessivo comprende le aziende senza SAU.

² La superficie in affitto è comprensiva dell'uso gratuito.

Negli scorsi decenni erano state le aziende miste (proprietà e affitto) a trainare il processo di adattamento strutturale, integrando la superficie in proprietà con terreni in affitto per aumentare le economie di scala e il reddito aziendale. Probabilmente questa tipologia ha raggiunto, mediamente, una soglia dimensionale soddisfacente (quasi 20 ettari come media aziendale). D'altro canto, il sostegno pubblico garantito ai giovani agricoltori incentiva la nascita di nuove aziende che possono svilupparsi solo con terreni in affitto, data l'elevata immobilizzazione di capitali nel caso si intenda percorrere la strada dell'acquisto dei terreni.

Gli effetti della PAC sul mercato degli affitti, per il momento, sono legati alla fase di transizione in cui si trovano i vari regimi di sostegno in attesa che diventi operativa la nuova riforma a partire dal 2023. L'incertezza legata alla ancora scarsa conoscenza dei nuovi meccanismi di sostegno ha spinto i concedenti a limitare il più possibile la durata dei contratti, senza modifiche ai canoni, in attesa di adattarli alle nuove regole in corso di approvazione anche in Italia. D'altra parte, è sempre sostenuta la domanda da parte di affittuari interessati al prolungamento della durata dei contratti o a nuovi contratti che consentono agli operatori di accedere a determinate misure dei PSR.

I progetti per impianti di energia da fonti rinnovabili continuano ad incidere sul mercato degli affitti, forse in misura superiore a quanto accade nel mercato fondiario, almeno potenzialmente. Infatti, se da un lato il mercato delle biomasse legato prevalentemente agli impianti per la produzione di biogas si è sostanzialmente stabilizzato e riguarda aree abbastanza circoscritte, dall'altro lato sta emergendo sempre più evidente l'interesse per l'installazione di impianti fotovoltaici a terra. Attualmente gli operatori non segnalano dinamiche particolari, forse perché rimane ancora in vigore il divieto del fotovoltaico a terra. Tutto questo potrebbe cambiare a partire dai prossimi anni sotto la spinta dei nuovi decreti, approvati nel 2022, a favore degli impianti cosiddetti "agrivoltaici" a cui il PNRR destina ingenti risorse finanziarie.

Per il prossimo futuro, emergono sempre più evidenti le preoccupazioni degli operatori per l'aumento dei costi di produzione non sempre corrispondente ad un altrettanto stabile aumento dei prezzi dei prodotti agricoli, a cui potrebbe aggiungersi una maggiorazione dei canoni di affitto. D'altra parte, anche i proprietari esprimono preoccupazione per le incertezze causate dal protrarsi del conflitto in Ucraina e da eventuali esiti negativi di un ritorno della pandemia. Il quadro congiunturale instabile non aiuta a trovare un equilibrio tra le aspettative dei contranti.

L'indagine sul mercato fondiario curata dal CREA è disponibile nel sito web:
<https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario>.