

L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2019

SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato (CREA-PB)

I prezzi della terra nel 2019 hanno evidenziato una nuova battuta d'arresto (-0,4% rispetto al 2018), dopo due anni in cui il valore fondiario medio nazionale aveva mostrato qualche timido segnale di ripresa (tab. 1). Questa tendenza negativa si accompagna ad una riduzione dell'attività di compravendita dopo quattro anni di continui aumenti. Secondo l'indagine curata dalle sedi regionali del CREA-PB, la riduzione dei prezzi è addebitabile essenzialmente a quanto avvenuto in due regioni - Veneto e Friuli-Venezia Giulia - che presentano le variazioni più negative (rispettivamente -2,8% e -4,5%). Segno negativo anche per Lombardia, Emilia-Romagna, Molise e Sardegna ma con valori prossimi allo zero. I motivi di questa diminuzione sono da ricercarsi nel progressivo aggiustamento delle quotazioni in Veneto - che detiene il primato dei valori medi regionali assieme al Trentino Alto Adige con oltre 50.000 euro/ha -, nelle continue difficoltà registrate nel comparto dei seminativi a causa della scarsa redditività e nella percezione di una certa saturazione nel comparto viti-vinicolo che non sembra avere più l'effetto trainante di qualche anno fa sul mercato fondiario.

Sono le zone di pianura ad ottenere i risultati peggiori (in media -1,2%) mentre le zone collinari e quelle montane presentano qualche modesto aumento. Questa tendenza potrebbe collegarsi agli effetti della progressiva regionalizzazione dei pagamenti diretti che vedono una lenta ma continua riduzione del sostegno alle aziende di pianura contestuale ad un progressivo aumento degli aiuti ad ettaro per le superfici montane e collinari. È probabile che si sia scontata anche l'incertezza per il futuro della politica agricola comune - attualmente in discussione - divisa tra pressanti richieste per una maggiore sostenibilità e tendenze alla riduzione della spesa agricola complessiva.

Il cedimento delle quotazioni si accompagna con una lieve contrazione dell'attività di compravendita, come segnalato dall'ISTAT nelle statistiche degli atti notarili (fig. 2): dopo quattro anni di crescita la riduzione del numero di transazioni relative a terreni agricoli (-1,4% a livello nazionale) ha comportato una parziale inversione di tendenza. In realtà, osservando le statistiche fornite dal Consiglio Nazionale del Notariato si segnala un lieve aumento (+0,2%). Quindi è ancora prematuro stabilire se questa tendenza proseguirà nel tempo e allontanerà l'attuale numero di transazioni annuali (circa 140.000) dalle 200.000 transazioni che si riscontravano fino alla metà degli anni duemila.

Parzialmente in controtendenza si presenta il dato relativo al credito. Secondo Banca d'Italia, il credito per l'acquisto di immobili in agricoltura è aumentato del 16% nel 2019 (fig. 2), riportando i valori complessivi (550 milioni di euro) a livelli comparabili con quelli di inizio decennio, ma ancora ridotti rispetto a quanto si riscontrava nel decennio scorso, quando l'accesso al credito aveva raggiunto valori superiori ai 700 milioni di euro all'anno. Malgrado ci siano maggiori risorse finanziarie a disposizione, minor costo del denaro e sofferenze creditizie, secondo l'Osservatorio sul credito della Rete rurale nazionale, gli operatori del settore si lamentano per la richiesta eccessiva di garanzie fideiussorie, il costo ancora relativamente elevato del finanziamento e i lunghi tempi dell'istruttoria.

Durante l'Indagine, svoltasi nei primi mesi del 2020, è stato chiesto agli operatori di dare qualche prima informazione sugli effetti dell'emergenza COVID sul mercato fondiario. Generalmente sembra che la preoccupazione cresca passando dalle aree più dinamiche a quelle più stagnanti, per via dell'effetto deprimente sulle attività economiche che le misure di confinamento prima e successivamente le difficoltà di reperimento della manodopera e il calo della domanda di alcuni prodotti (es. agriturismo e vino) hanno generato lungo tutta la filiera agroalimentare. In questo senso le regioni meridionali presentano maggiori segnali di preoccupazione e una tendenziale riduzione delle compravendite, mentre nelle aree del Nord si ritiene che l'attività di compravendita si sia bloccata solo momentaneamente a seguito delle difficoltà logistiche (trattative, stipule e registrazioni varie) legate al confinamento dei mesi primaverili.

Gran parte degli operatori ritiene che bisognerà attendere il 2021 per avere una valutazione più oggettiva sugli effetti della pandemia sulle prospettive di investimento degli imprenditori. Alcune tipologie aziendali - viticoltura e floricoltura in particolare - sono state particolarmente danneggiate dall'emergenza sanitaria e sono quindi particolarmente esposte al rischio di fallimento delle attività o comunque al cambio di prospettiva in tema di investimenti fondiari.

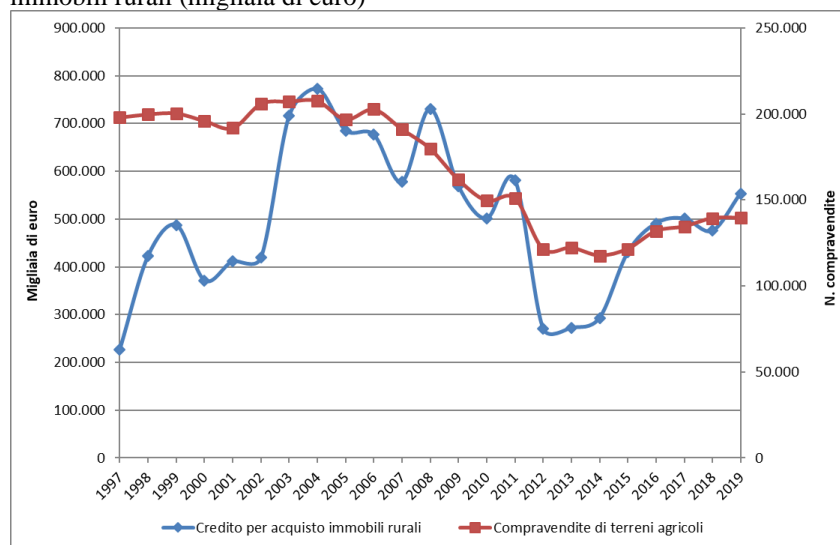
Tabella 1 - Evoluzione dei valori fondiari medi (migliaia di euro per ettaro, 2019)

	Zona Altimetrica					Totale	In % sul 2018
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura		
Nord-ovest	5,9	17,6	25,6	100,0	33,4	26,5	0,4
Nord-est	38,3	-	44,9	29,8	43,1	42,2	-1,6
Centro	9,2	24,3	14,9	16,8	22,7	14,9	0,3
Meridione	6,6	9,9	12,2	17,2	17,9	13,0	0,7
Isole	5,8	7,3	7,6	8,9	14,4	8,7	0,2
Totale	13,6	9,0	15,9	14,9	31,2	20,3	-0,4
In % sul 2018	0,3	0,7	0,4	0,6	-1,2	-0,4	

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 2019 SINTESI DEI RISULTATI

Davide Longhitano (CREA-PB)

Anche nel 2019 si è mantenuto alto l'interesse per la conduzione dei terreni in affitto rispetto all'alternativa dell'acquisto dei terreni, mentre è stata segnalata una generale tendenza verso la diminuzione della durata dei contratti in attesa del varo della nuova PAC. L'istituto dell'affitto continua a rappresentare il principale strumento a disposizione degli imprenditori per ampliare le proprie superfici aziendali e migliorare le economie di scala, grazie alla maggiore flessibilità che comporta rispetto alla scelta di acquistare.

Questo quadro emerge anche dall'ultima Indagine sulla struttura delle aziende agricole dell'ISTAT del 2016, dove la superficie in affitto - comprensiva degli usi gratuiti - in Italia ammonta a circa 5,7 milioni di ettari, confermando le dinamiche attive da oltre due decenni, che hanno visto un progressivo incremento della SAU in affitto, che passa da poco più del 20% della superficie agricola totale nel 2000 all'attuale 46% (tab. 2). Da notare che il contributo dell'affitto alla crescita dell'impresa agricola risulta particolarmente decisivo per le aziende professionali con oltre 25.000 euro di produzione standard. In queste tipologie, che rappresentano l'88% della produzione complessiva, si concentra l'85% della superficie in affitto

Tabella 2 - Aziende, SAU e produzione standard per dimensione economica in Italia

	Aziende	SAU (ha)	Produzione std. (euro)	SAU in affitto	SAU in affitto / SAU
<4.000 euro	34%	5%	2%	2%	16%
4-8.000	16%	5%	2%	3%	22%
8-15.000	13%	7%	3%	5%	30%
15-25.000	9%	8%	4%	6%	38%
25-100.000	18%	30%	20%	31%	47%
100-500.000	7%	33%	32%	40%	55%
>500.000	1%	12%	36%	14%	55%
Totale	100%	100%	100%	100%	46%
Valori assoluti	1.145.706	12.598.163	51.689.024.313	5.763.555	

Fonte: ISTAT, Indagine sulle Strutture 2016.

La domanda è stata particolarmente attiva nel caso di terreni da destinare a colture di pregio, specie per vigneti a denominazione, mentre tra i principali attori si trovano giovani imprenditori, che usufruendo anche dei premi di primo insediamento offerti dai Programmi di Sviluppo Rurale hanno optato per la strada dell'affitto, insieme ai contoterzisti, specie nelle regioni centro-settentrionali. Dal lato dell'offerta sono sempre più i casi segnalati di terreni provenienti da cessione da parte di agricoltori a fine carriera o che abbandonano l'attività per ragioni economiche. I canoni sono rimasti stabili a parte qualche leggero incremento nel caso di vigneti di pregio, soprattutto in conseguenza alla riforma del sistema di autorizzazione degli impianti che modifica i criteri di assegnazione e limita la trasferibilità dei diritti di impianto fuori regione.

Nella maggior parte dei casi i contratti di affitto sono regolarizzati secondo accordi in deroga ai sensi dell'art.45 della legge 203/1982, con una durata media inferiore rispetto al passato, mentre restano, seppure molto marginalmente, forme contrattuali atipiche come gli accordi verbali, specie nelle zone più interne e montane.

Il mercato si registra particolarmente dinamico nelle regioni settentrionali, dove la domanda di terra è in crescita e tendenzialmente superiore all'offerta, soprattutto nel caso di terreni di pregio. Nelle regioni centrali la situazione è sostanzialmente stabile con mercato in equilibrio e, mentre nel meridione si rileva una certa differenza tra le aree più interne, con un mercato più stagnante, e le zone più vocate e in prossimità delle coste, dove si segnala una maggiore attività, spesso legata anche alle diverse misure dei Programmi di Sviluppo Rurale attivate nelle varie regioni.

Come già segnalato nella scorsa indagine, l'istituzione della Banca della terra - laddove è stata approvata - che dovrebbe consentire di concedere in affitto terreni di proprietà pubblica e privata, non ha fatto emergere effetti concreti sul mercato. Al contrario, sembra essere avviata verso positivi riscontri l'iniziativa legislativa della Regione Piemonte - unica nel suo genere - per favorire la diffusione delle Associazioni Fondiarie che consentono di recuperare e valorizzare il patrimonio fondiario attraverso la gestione associata delle attività agro-silvo-pastorali. Sono stati assegnati contributi per 130.000 euro a 13 associazioni fondiarie corrispondenti a 800 soci-proprietari coinvolti nel conferimento di circa 2.000 ettari di terreni in proprietà, in prevalenza localizzati nelle zone montane e collinari. Le attività svolte principalmente sono a indirizzo pastorale, forestale, orticolo e coltivazione di piccoli frutti ed erbe officinali.

Le attese per il futuro si concentrano sull'evoluzione delle politiche per il settore e sugli effetti determinati dalla crisi pandemica in corso. Diversi in tal senso sono gli scenari prospettati dagli operatori del settore che prevedono un probabile incremento della domanda dovuto all'amplificarsi della crisi di liquidità e alla difficile situazione finanziaria e di accesso al credito, insieme al possibile effetto verso il ribasso del livello dei canoni. A complicare il quadro si aggiunge anche l'incertezza collegata al futuro della PAC post 2020 e in particolare alle nuove linee programmatiche, il che potrebbe indurre verso un atteggiamento più conservativo da parte dei proprietari nei rinnovi contrattuali.