

Rispetto al 2022, nel 2023 il prezzo medio dei terreni agricoli è rimasto sostanzialmente stabile, registrando un aumento di circa l'1%, attestatosi intorno ai 22.800 euro ad ettaro. In crescita la domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità, mentre scende per i terreni marginali, specie nelle aree interne, dove spesso l'offerta non trova rispondenza sul mercato.

A cura di Micaela Conterio
- Ufficio Stampa CREA

2024-09-13 12:28

Fermo il prezzo della terra agricola, scoraggiano clima e guerre

Crea, mercato statico nel 2023, crescono solo le aree di qualità

ROMA

(ANSA) - ROMA, 13 SET - Resta stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2023: l'aumento del prezzo medio è stato di circa l'1% rispetto all'anno precedente, per un valore di 22.800 euro ad ettaro. A scoraggiare gli investitori sono l'incertezza della situazione internazionale e l'estrema variabilità climatica. E' il quadro che emerge dall'Indagine sul mercato fondiario, curata dal Crea Politiche e Bioeconomia con il Conaf-Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali.

Si tratta di un mercato fondiario statico ma a due velocità, dove cresce la domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità, ma non per quelli marginali, specie nelle aree interne, dove spesso l'offerta non trova rispondenza. Le opportunità offerte dal Piano Strategico della Pac 2023-2027, secondo l'indagine, non hanno ancora avuto un effetto evidente. Evidenti le differenze dei valori medi per ettaro, con il picco di 47mila euro nel Nord-Est, seguito dal Nord Ovest con circa 37mila euro (+3%), e dal Centro e dal Sud sotto ai 16mila euro. Più numerosi gli scambi nelle aree con maggiore redditività delle colture viticole e frutticole del Nord.

Stabile anche la situazione del mercato degli affitti per quanto riguarda il livello dei canoni, con qualche eccezione legata all'aumento della domanda di superficie agricola da parte di giovani agricoltori al primo insediamento e della siccità per compensare le minori produzioni. Anche in questo caso la domanda ha prevalso sull'offerta per lo più nelle regioni settentrionali, con un aumento dei contratti e delle superfici soprattutto nelle zone a colture di pregio. Secondo i dati del settimo Censimento dell'agricoltura Isat, nel 2020 la superficie in affitto è di 6,2 milioni di ettari (+27% nell'ultimo decennio, il doppio negli ultimi trent'anni) con un progressivo aumento delle dimensioni medie (oltre 11 ettari).

Nonostante gli operatori prevedano una tendenziale crescita del mercato, l'aumento dei costi di produzione, la volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e i fenomeni climatici estremi, favoriscono, un atteggiamento prudentiale da parte dei potenziali investitori. (ANSA).

Y49-SAM

S04 QBXI



adnkronos

AGRICOLTURA: CREA, NEL 2023 TERRENI A 22.800 EURO ETTARO +1%, PICCO 47MILA EURO AL NORD-EST

Roma, 13 set. (Labitalia) - E' sostanzialmente stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2023. Rispetto all'anno precedente, infatti, l'aumento del prezzo medio dei terreni agricoli, è stato di poco inferiore all'1%, per un valore attestatosi intorno ai 22.800 euro ad ettaro. E' il quadro che emerge dall'Indagine sul mercato fondiario, curata dai ricercatori delle sedi regionali del **Crea** Politiche e Bioeconomia con il supporto del Conaf - Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali - e di ulteriori dati pubblicati da altre fonti ufficiali. Gioca a sfavore degli investimenti l'incertezza della situazione internazionale e l'estrema variabilità climatica hanno scoraggiato gli investitori. Cresce la domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità, situazione opposta per i terreni marginali, specie nelle aree interne, dove spesso l'offerta non trova rispondenza sul mercato. Le opportunità offerte dal Piano Strategico della Pac 2023-2027 non hanno ancora avuto un effetto evidente. Nel 2023 i valori medi per ettaro continuano a presentare significative differenze, con il picco di 47.000 euro nel Nord-Est, seguito dal Nord Ovest con circa 37.000 euro (+3%), e valori decisamente inferiori al Centro e al Sud, mediamente al di sotto dei 16.000 euro. Più numerosi sono gli scambi nelle aree agricole con maggiore redditività delle colture, in particolare nelle zone viticole e frutticole del Nord, diversamente dalle aree interne e montane, dove l'offerta di terreni non trova riscontro sul mercato.

Si conferma stabile anche la situazione del mercato degli affitti per quanto riguarda il livello dei canoni, con qualche eccezione legata sia all'aumento della domanda di superficie agricola sia da parte di giovani agricoltori al primo insediamento e non da ultimo della siccità per compensare le minori produzioni. Anche in questo caso la domanda ha prevalso sull'offerta soprattutto nelle regioni settentrionali, con un aumento dei contratti e delle superfici, soprattutto nelle aree agricole destinate a colture di pregio. Secondo i dati del 7° Censimento generale dell'agricoltura (Istat) nel 2020 la superficie in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta a circa 6,2 milioni di ettari (+27% nell'ultimo decennio, il doppio negli ultimi trent'anni) con un progressivo aumento delle dimensioni medie aziendali (oltre 11 ha).

Guardando al futuro, permangono incertezze legate ai fattori geopolitici, all'andamento dell'inflazione e dei costi energetici, oltre ai cambiamenti climatici in corso. Nonostante gli operatori prevedano una tendenziale crescita del mercato - o per necessità di ampliamento aziendale o per la nascita di nuove aziende (grazie anche ai finanziamenti previsti per i giovani imprenditori).

(Red-Lab/Labitalia)

ISSN 2499 - 316

13-SET-24 15:35 .

NNNN

AGRICOLTURA: CREA, NEL 2023 TERRENI A 22.800 EURO ETTARO +1%, PICCO 47MILA EURO AL NORD-EST (2) =

(Adnkronos) - Si conferma stabile anche la situazione del mercato degli affitti per quanto riguarda il livello dei canoni, con qualche eccezione legata sia all'aumento della domanda di superficie agricola sia da parte di giovani agricoltori al primo insediamento e non da ultimo della siccità per compensare le minori produzioni. Anche in questo caso la domanda ha prevalso sull'offerta soprattutto nelle regioni settentrionali, con un aumento dei contratti e delle superfici, soprattutto nelle aree agricole destinate a colture di pregio. Secondo i dati del 7° Censimento generale dell'agricoltura (Istat) nel 2020 la superficie in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta a circa 6,2 milioni di ettari (+27% nell'ultimo decennio, il doppio negli ultimi trent'anni) con un progressivo aumento delle dimensioni medie aziendali (oltre 11 ha).

Guardando al futuro, permangono incertezze legate ai fattori geopolitici, all'andamento dell'inflazione e dei costi energetici, oltre ai cambiamenti climatici in corso. Nonostante gli operatori prevedano una tendenziale crescita del mercato - o per necessità di ampliamento aziendale o per la nascita di nuove aziende (grazie anche ai finanziamenti previsti per i giovani imprenditori).

Crea. Terreni agricoli: Mercato fondiario e degli affitti in Italia nel 2023. Stabile la compravendita, cresce domanda terreni di qualità.

I DATI

Roma - Sostanzialmente stabile la **compravendita** di terreni agricoli nel 2023. Rispetto all'anno precedente, infatti, l'aumento del **prezzo medio dei terreni agricoli**, è stato di poco inferiore all'1%, per un valore attestatosi intorno ai **22.800 euro ad ettaro**. L'incertezza della situazione internazionale e l'estrema variabilità climatica hanno scoraggiato gli investitori. Cresce la domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità, situazione opposta per i terreni marginali, specie nelle aree interne, dove spesso l'offerta non trova rispondenza sul mercato. Le opportunità offerte dal Piano Strategico della PAC 2023-2027 non hanno ancora avuto un effetto evidente.

Questo è il quadro che emerge dall'"Indagine sul mercato fondiario", curata dai ricercatori delle sedi regionali del CREA Politiche e Bioeconomia con il supporto del CONAF - Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali - e di ulteriori dati pubblicati da altre fonti ufficiali. Nel 2023 i valori medi per ettaro continuano a presentare significative differenze, con il picco di **47.000 euro nel Nord-Est, seguito dal Nord Ovest con circa 37.000 euro (+3%), e valori decisamente inferiori al Centro e al Sud, mediamente al di sotto dei 16.000 euro**. Più numerosi sono gli scambi nelle aree agricole con maggiore redditività delle colture, in particolare nelle zone viticole e frutticole del Nord, diversamente dalle aree interne e montane, dove l'offerta di terreni non trova riscontro sul mercato.

Si conferma stabile anche la situazione del **mercato degli affitti** per quanto riguarda il livello dei canoni, con qualche eccezione legata sia all'aumento della domanda di superficie agricola sia da parte di giovani agricoltori al primo insediamento e non da ultimo della siccità per compensare le minori produzioni. Anche in questo caso **la domanda ha prevalso sull'offerta soprattutto nelle regioni settentrionali, con un aumento dei contratti e delle superfici, soprattutto nelle aree agricole destinate a colture di pregio**. Secondo i dati del 7° Censimento generale dell'agricoltura (ISTAT) nel 2020 la superficie in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta a circa 6,2 milioni di ettari (+27% nell'ultimo decennio, il doppio negli ultimi trent'anni) con un progressivo aumento delle dimensioni medie aziendali (oltre 11 ha).

Guardando al futuro, permangono incertezze legate ai fattori geopolitici, all'andamento dell'inflazione e dei costi energetici, oltre ai cambiamenti climatici in corso. Nonostante gli operatori prevedano una tendenziale crescita del mercato - o per necessità di ampliamento aziendale o per la nascita di nuove aziende (grazie anche ai finanziamenti previsti per i giovani imprenditori) - l'aumento dei costi di produzione, la volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e i fenomeni climatici estremi, favoriscono, un atteggiamento prudentiale da parte dei potenziali investitori.

I risultati definitivi con le analisi regionali saranno disponibili alla pagina:

<https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario>

Crea. L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2023. SINTESI DEI RISULTATI

Il clima di turbolenza internazionale ha avuto effetti sui prezzi delle materie prime agricole innescando la crescita dei costi di produzione e la conseguente diminuzione della redditività dei prodotti che ha messo in difficoltà in particolare le aziende agricole meno strutturate. Gli effetti sul mercato fondiario si sono manifestati da un lato con un aumento dell'offerta di terreni marginali specie nelle aree interne e dell'altro con una crescita contenuta della domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità. L'incertezza della situazione economica sul medio-lungo periodo e l'attesa per le nuove opportunità di finanziamento del Piano Strategico della PAC 2023-2027, hanno limitato il volume delle compravendite a favore del ricorso agli affitti da parte degli agricoltori.

Nel 2023 il prezzo medio dei terreni agricoli ha registrato, a livello nazionale rispetto al 2022, un aumento dell'1% segnale di un mercato fondiario statico senza grandi variazioni delle quotazioni delle principali tipologie colturali, attestandosi attorno ai 22.800 euro ad ettaro. I valori medi sono però significativamente diversi a livello territoriale con il massimo livello di 47.000 euro nel Nord-Est, sostanzialmente stabile, segue il Nord Ovest con circa 35.000 euro in moderata crescita (+3%), mentre valori decisamente inferiori sono rilevati al Centro ed al Sud, in media al di sotto dei 16.000 euro (Tabella 1)

Tabella 1 - Valori medi (euro/ha) per tipo di coltura (Fonte: CREA)

	Zone Agricole					
	Montagna interiore	Montagna intermedia	Collina interiore	Collina intermedia	Pianura	Totale 2022- 2023
Nord-ovest	9,9	17,6	32,4	186,6	43,7	34,7
Nord-est	36,6		47,3	33,1	43,8	47,0
Centro	9,4	24,5	19,5	17,9	23,8	19,4
Mezzogiorno	6,7	9,9	12,8	17,4	18,4	13,7
Italia	9,6	7,3	7,9	9,1	14,6	8,9
Italia	19,3	9,1	16,9	13,1	34,7	22,9
Var % 2022-2023	0,1	0,0	1,2	0,0	3,2	0,9

Fonte: CREA, Banca Dati dei Valori Fondari

In un contesto generale di sostanziale equilibrio del mercato, gli scambi sono risultati più vivaci nelle aree agricole con maggiore redditività delle colture, con punte estreme toccate nelle zone viticole e frutticole del Nord. All'opposto la situazione nelle aree interne e montane dove la prevalente offerta di terreni non trova rispondenza sul mercato.

Gli acquirenti sono in prevalenza imprenditori agricoli che intendono ampliare le superfici da coltivare; presenti anche operatori extra-agricoli ed in generale privati alla ricerca di investimenti a basso rischio anche se poco remunerativi. Sporadico ma crescente l'interesse per l'impiego di terreni per attività extra-agricole quali quelle per la produzione di energie rinnovabili. Sul fronte delle vendite sono gli agricoltori in fase di cessazione delle attività i soggetti più attivi seguiti dai proprietari terrieri privati spesso eredi di appezzamenti che non hanno interesse a coltivare. Le transazioni immobiliari sono avvenute principalmente attraverso un professionista di settore ma è ancora diffuso l'accordo tra le parti senza l'intervento di intermediari.

La percezione degli operatori sull'andamento futuro del mercato è quella di sostanziale stabilità con una leggera ripresa in alcuni ambiti circoscritti per gli effetti, ad esempio, degli incentivi all'imprenditoria giovanile. L'aumento dei costi di produzione, la volatilità dei prezzi

dei prodotti agricoli e i fenomeni climatici estremi, favoriscono però un atteggiamento prudentiale da parte dei potenziali investitori.

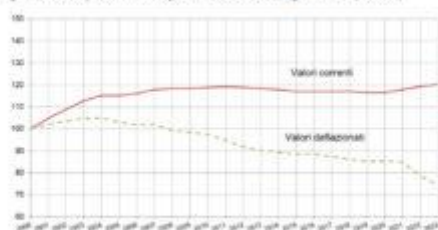
Questi, in estrema sintesi, i principali risultati dell'Indagine del CREA¹, curata dal personale delle sedi regionali del Centro Politiche e Bioeconomia, che hanno intervistato gli operatori del settore, individuati con il supporto del Consiglio Nazionale dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali (CONAF).

Di seguito vengono forniti ulteriori elementi di analisi del mercato fondiario utilizzando altre fonti informative e statistiche.

Secondo le stime dell'Osservatorio Immobiliare, dopo il forte recupero post-pandemia registrato nel 2021 e continuato nel 2022, le superfici compravendute di terreni agricoli non edificabili hanno avuto una leggera flessione nel corso del 2023 ritornando a livelli di poco superiori a quelli dell'anno precedente (0,5%). Questa inversione di tendenza risulta più marcata nel centro Italia (-10%) e nel Nord Ovest (-4%), mentre nelle altre ripartizioni le variazioni annuali sono positive con un picco del 9% per le Isole.

Molti sono i fattori che possono aver determinato questa generale flessione. Tra questi sicuramente hanno inciso l'inflazione e l'accesso al credito.

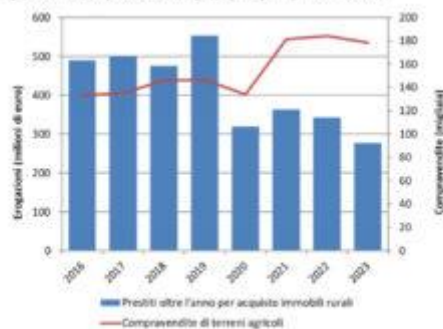
Figura 1 - Indice dei prezzi correnti e dei prezzi deflazionati dei terreni agricoli in Italia (2008=100)



Il tasso di inflazione rilevato annualmente dall'ISTAT, è sceso dall'8,1% del 2022 al 5,4% del 2023 ma il leggero aumento dei prezzi della terra non è stato in grado di evitare l'effetto erosivo sui valori in termini reali aumentando ulteriormente la divaricazione degli indici rappresentati in Figura 1. Questa perdita di valore reale dei terreni agricoli combinata con la generale bassa redditività delle produzioni agricole scoraggia coloro che in particolare non sono interessati ad effettuare investimenti fondiari o che non possono e/o intendono cambiare l'ordinamento produttivo.

Il credito per l'acquisto di immobili rurali è un ulteriore segnale per comprendere il mercato. Secondo le stime di Banca d'Italia, le erogazioni nel 2023 si sono contratte del 19% rispetto al 2022 attestandosi attorno ai 280 milioni di euro rispetto ai circa 340 milioni dell'anno precedente. Le serie storiche comparate di Figura 2 mostrano l'andamento delle erogazioni oltre il breve termine assieme a quello del numero di compravendite di terreni agricoli non edificabili (Fonte Notariato).

Figura 2 - Numero di compravendite di terreni agricoli e prestiti per l'acquisto di immobili rurali



Fonte: Banca d'Italia, Bollettino statistico; Notariato, Covid19N

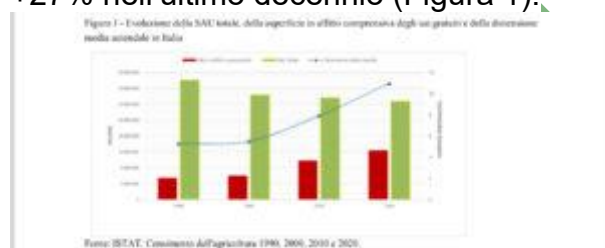
Anche in questo caso le dinamiche confermano la ripresa post-Covid che però si è subito ridimensionata sotto il profilo creditizio mentre le compravendite sono calate solo nell'ultimo anno. Da questo andamento sfasato temporalmente sembra emergere che la dimensione finanziaria, ovvero la disponibilità di liquidità, rappresenti un rilevante ostacolo per molti investitori.

Il mercato degli affitti nel 2023 SINTESI DEI RISULTATI

Davide Longhitano (CREA-PB)

Il mercato degli affitti ha mostrato una generale stabilità nel 2023, con variazioni regionali influenzate da fattori economici, climatici e geopolitici. In particolare, la crisi post-pandemia accentuata dal conflitto in Ucraina ha comportato un aumento dei costi energetici e dei prezzi agricoli, oltre a introdurre nuove incertezze che rendono più rischiose le scelte produttive da parte degli imprenditori. Questo nel complesso ha quindi stimolato un maggiore ricorso a questo istituto. L'interesse per l'agrivoltaico è ancora limitato, sebbene alcuni aumenti dei canoni siano stati osservati dove c'è la possibilità di installare impianti di nuova generazione. L'inflazione non sembra aver influenzato significativamente le trattative, sebbene non siano rare la presenza di clausole che prevedono l'adeguamento dei canoni agli indici ISTAT.

I dati del 7° Censimento generale dell'agricoltura dell'ISTAT confermano come lo strumento dell'affitto sia la strada preferenziale degli imprenditori per ampliare le proprie superfici aziendali. Nel 2020 la superficie in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta a circa 6,2 milioni di ettari, incidendo sulla metà della SAU nazionale e mostrando un incremento del +27% nell'ultimo decennio (Figura 1).



Considerando un orizzonte temporale più ampio, la superficie in affitto è praticamente più che raddoppiata negli ultimi trent'anni, avvalorando l'importanza di questo istituto nell'attuale configurazione della struttura fondiaria nazionale. A rafforzare questa tesi concorre anche il progressivo aumento delle dimensioni medie aziendali che attualmente supera gli 11 ha. In estrema sintesi le aziende hanno subito un'espansione dimensionale accorponendosi e ricorrendo all'affitto, incrementando così le loro dimensioni medie. La contrazione di aziende ha infatti riguardato prevalentemente quelle con soli terreni in proprietà, mentre sono aumentate le aziende con sola superficie in affitto. Questo lo si nota nei cluster di aziende di maggiori dimensioni. Nel caso, infatti, di aziende con più di 20 ha oltre la metà della superficie è in affitto e/o comodato d'uso gratuito, mentre meno di un quarto della superficie risulta in affitto per le piccole aziende (Tabella 1).

Tavola 1 - Aziende, SAU e superficie in affitto compensata dagli usi agricoli per classi di SAU

	Aziende (n°)	SAU (ha)	Aziende con affitto (n°)	SAU in affitto (ha)	SAU in affitto (%)	SAU in affitto (%)
Totale	13.502	0	0	0	0,0	-
< 2 ha	438.146	925.494	99.466	81.430	22,7	19,4
2 - 5 ha	275.739	867.964	107.401	251.258	29,0	28,9
5 - 20 ha	268.768	2.440.272	153.091	1.098.765	56,9	41,8
20 - 100 ha	118.793	4.884.568	87.945	2.780.434	72,7	57,1
> 100 ha	18.127	1.618.719	14.180	2.071.787	78,2	77,3
Totale	1.113.006	12.471.808	405.089	6.206.586	49,7	49,8

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2020.

Nel corso del 2023 nelle regioni settentrionali la domanda di terreni per l'affitto ha prevalso sull'offerta, portando a un aumento dei contratti e delle superfici affittate, soprattutto nelle aree agricole destinate a colture di pregio. I canoni si sono mantenuti perlopiù stabili, con alcune eccezioni dovute all'aumento della domanda nel caso di giovani agricoltori al primo insediamento e a causa della siccità, che ha fatto registrare una richiesta superiore di superficie agricola proprio per compensare le minori produzioni. Nelle regioni centrali la crisi economica, aggravata dagli eventi globali come la pandemia e la guerra in Ucraina, ha spinto molte piccole aziende a cessare l'attività o a cercare terreni in affitto, vista la difficoltà di acquistare terreni a prezzi elevati. I canoni anche in questo caso sono rimasti perlopiù stabili, consolidando la tendenza a stipulare contratti di affitto brevi, in attesa della piena entrata a regime della nuova PAC. Anche nel Mezzogiorno il volume degli affitti è rimasto stabile, con una offerta tendenzialmente superiore alla domanda, soprattutto nelle aree interne meno produttive, mentre i canoni non hanno subito grandi variazioni.

Le prospettive future rimangono incerte a causa soprattutto dei fattori geopolitici, dell'andamento dell'inflazione e di riflesso all'aumento dei costi energetici. Anche i cambiamenti climatici preoccupano, e si teme un aumento dei canoni d'affitto soprattutto per i seminativi non irrigui, che potrebbero diventare una valida alternativa per colture meno dipendenti dalla disponibilità di acqua. Tuttavia, gli operatori prevedono una continua vivacità del mercato soprattutto per l'ampliamento aziendale o per la nascita di nuove aziende, grazie anche ai finanziamenti previsti per i giovani imprenditori. La continua fuoriuscita dal settore degli agricoltori più anziani e il lento turnover di quelli più giovani comporta che i terreni entreranno prima nel mercato degli affitti e poi in quello delle vendite, lasciando supporre un incremento dell'offerta.

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>

Terreni agricoli. Crea: l'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2023

di

[Agricultura.it](https://agricultura.it)

-

13 Settembre 2024



di *Andrea Arzeni* (CREA-PB)

ROMA – Il clima di turbolenza internazionale ha avuto effetti sui prezzi delle materie prime agricole innescando la crescita dei costi di produzione e la conseguente diminuzione della redditività dei prodotti che ha messo in difficoltà in particolare le aziende agricole meno strutturate.

Gli effetti sul mercato fondiario si sono manifestati da un lato con un aumento dell'offerta di terreni marginali specie nelle aree interne e dell'altro con una crescita contenuta della domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità. L'incertezza della situazione economica sul medio-lungo periodo e l'attesa per le nuove opportunità di finanziamento del Piano Strategico della PAC 2023-2027, hanno limitato il volume delle compravendite a favore del ricorso agli affitti da parte degli agricoltori.

Nel 2023 il prezzo medio dei terreni agricoli ha registrato, a livello nazionale rispetto al 2022, un aumento dell'1% segnale di un mercato fondiario statico senza grandi variazioni delle quotazioni delle principali tipologie colturali, attestandosi attorno ai 22.800 euro ad ettaro. I valori medi sono però significativamente diversi a livello territoriale con il massimo livello di 47.000 euro nel Nord-Est, sostanzialmente stabile,

segue il Nord Ovest con circa 35.000 euro in moderata crescita (+3%), mentre valori decisamente inferiori sono rilevati al Centro ed al Sud, in media al di sotto dei 16.000 euro (Tabella 1).

Tabella 1 – Valori fondiari medi nel 2023 (migliaia di euro, SAU)

	Zona Altimetrica					Totale	Var.% 2022- 2023
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura		
Nord-ovest	9,9	17,9	32,4	104,6	43,7	34,7	3,0
Nord-est	56,6		45,3	30,1	43,8	47,0	0,0
Centro	9,4	24,5	15,5	17,0	23,0	15,4	0,7
Meridione	6,7	9,9	12,8	17,4	19,4	13,7	1,5
Isole	6,0	7,5	7,9	9,1	14,6	8,9	1,1
Italia	18,3	9,1	16,9	15,1	34,7	22,8	0,9
Var.% 2022-2023	0,5	0,0	1,2	0,0	1,2	0,9	

Fonte: CREA, Banca Dati dei Valori Fondiari.

In un contesto generale di sostanziale equilibrio del mercato, gli scambi sono risultati più vivaci nelle aree agricole con maggiore redditività delle colture, con punte estreme toccate nelle zone viticole e frutticole del Nord. All'opposto la situazione nelle aree interne e montane dove la prevalente offerta di terreni non trova rispondenza sul mercato.

Gli acquirenti sono in prevalenza imprenditori agricoli che intendono ampliare le superfici da

coltivare; presenti anche operatori extra-agricoli ed in generale privati alla ricerca di investimenti a basso rischio anche se poco remunerativi. Sporadico ma crescente l'interesse per l'impiego di terreni per attività extra-agricole quali quelle per la produzione di energie

rinnovabili. Sul fronte delle vendite sono gli agricoltori in fase di cessazione delle attività i soggetti più attivi seguiti dai proprietari terrieri privati spesso eredi di appezzamenti che non hanno interesse a coltivare. Le transazioni immobiliari sono avvenute principalmente attraverso un professionista di settore ma è ancora diffuso l'accordo tra le parti senza l'intervento di intermediari.

La percezione degli operatori sull'andamento futuro del mercato è quella di sostanziale stabilità con una leggera ripresa in alcuni ambiti circoscritti per gli effetti, ad esempio, degli incentivi all'imprenditoria giovanile. L'aumento dei costi di produzione, la volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e i fenomeni climatici estremi, favoriscono però un atteggiamento prudentiale da parte dei potenziali investitori.

Questi, in estrema sintesi, i principali risultati dell'Indagine del CREA¹, curata dal personale

delle sedi regionali del Centro Politiche e Bioeconomia, che hanno intervistato gli operatori del settore, individuati con il supporto del Consiglio Nazionale dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali (CONAF).

Di seguito vengono forniti ulteriori elementi di analisi del mercato fondiario utilizzando altre fonti informative e statistiche.

Secondo le stime dell'Osservatorio Immobiliare, dopo il forte recupero post-pandemia registrato nel 2021 e continuato nel 2022, le superfici compravendute di terreni agricoli non edificabili hanno avuto una leggera flessione nel corso del 2023 ritornando a livelli di poco superiori a quelli dell'anno precedente (0,5%). Questa inversione di tendenza risulta più marcata nel centro Italia (-10%) e nel Nord Ovest (-4%), mentre nelle altre ripartizioni le variazioni annuali sono positive con un picco del 9% per le Isole.

Molti sono i fattori che possono aver determinato questa generale flessione. Tra questi sicuramente hanno inciso l'inflazione e l'accesso al credito.

Figura 1 - Indice dei prezzi correnti e dei prezzi deflazionati dei terreni agricoli in Italia (2000=100)

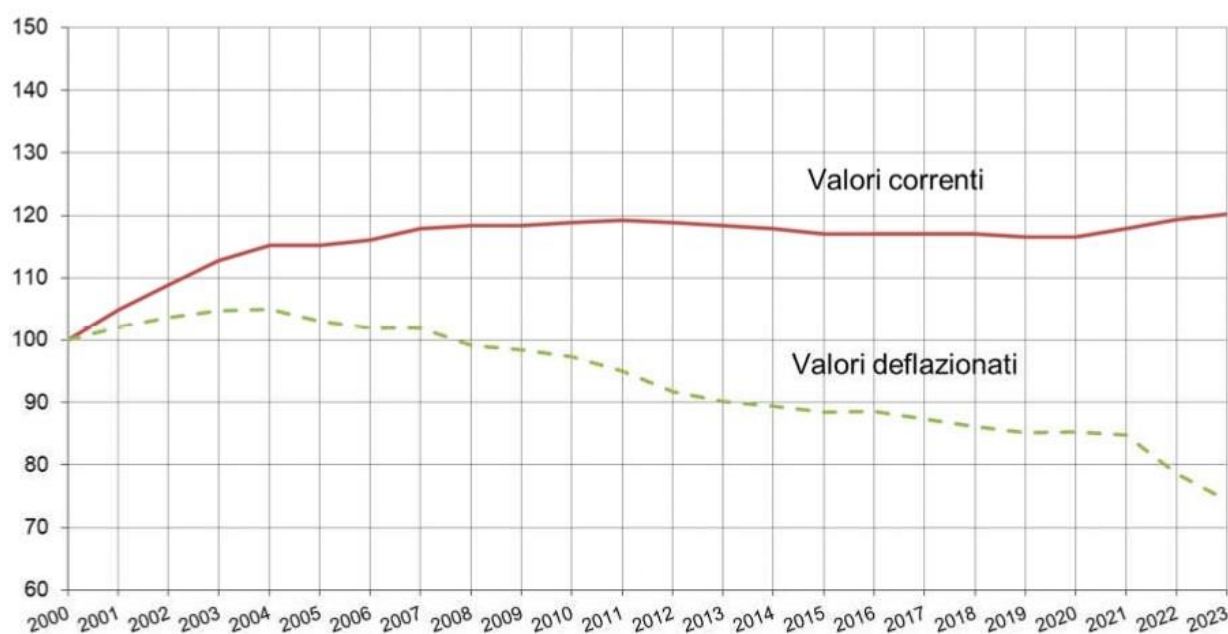


Figura 1 - Indice dei prezzi correnti e dei prezzi deflazionati dei terreni agricoli in Italia (2000=100)

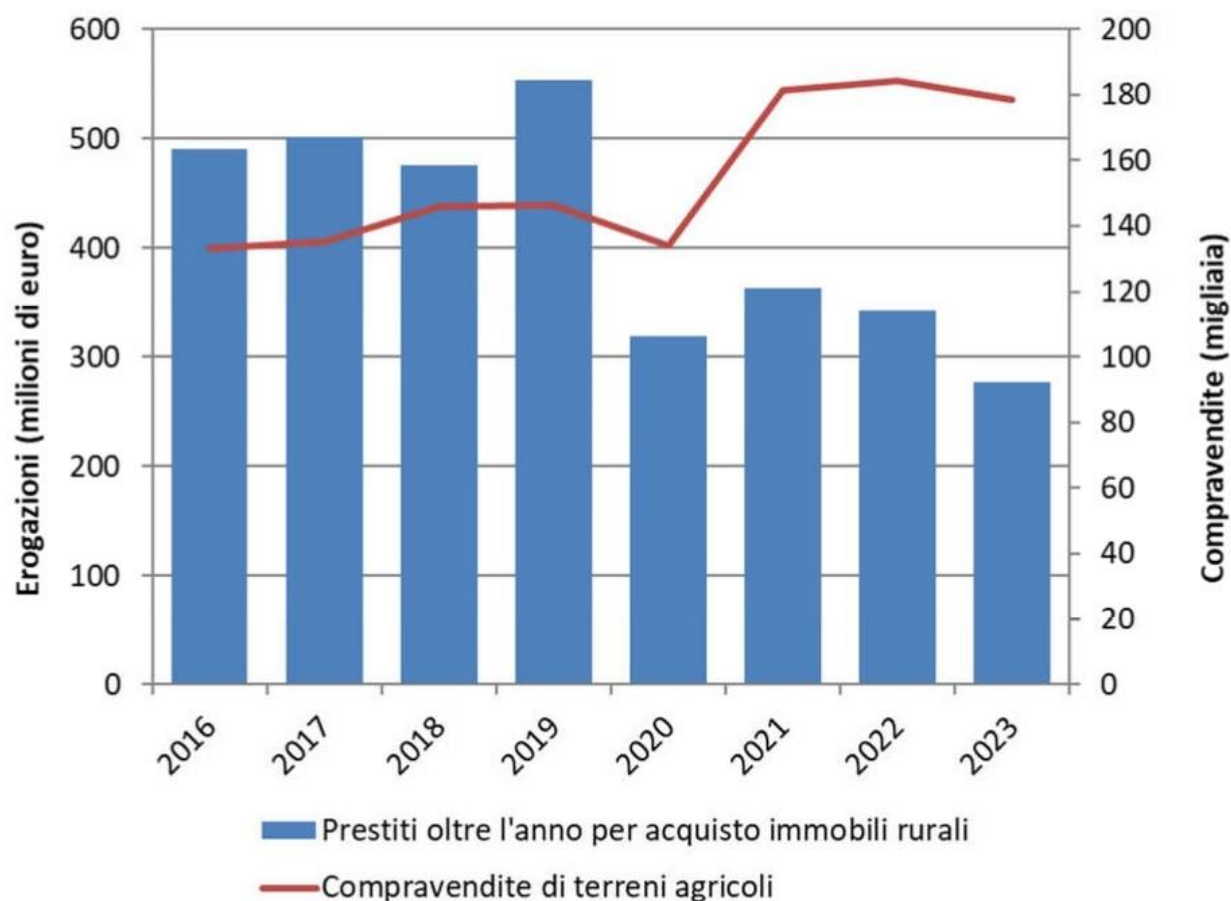
Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari; ISTAT, Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati

Il tasso di inflazione rilevato annualmente dall'ISTAT, è sceso dall'8,1% del 2022 al 5,4% del 2023 ma il leggero aumento dei prezzi della terra non è stato in grado di evitare l'effetto erosivo sui valori in termini reali aumentando ulteriormente la divaricazione degli indici rappresentati in Figura 1.

Questa perdita di valore reale dei terreni agricoli combinata con la generale bassa redditività delle produzioni agricole scoraggia coloro che in particolare non sono interessati ad effettuare investimenti fondiari o che non possono e/o intendono cambiare l'ordinamento produttivo.

Il credito per l'acquisto di immobili rurali è un ulteriore segnale per comprendere il mercato. Secondo le stime di Banca d'Italia, le erogazioni nel 2023 si sono contratte del 19% rispetto al 2022 attestandosi attorno ai 280 milioni di euro rispetto ai circa 340 milioni dell'anno precedente. Le serie storiche comparate di Figura 2 mostrano l'andamento delle erogazioni oltre il breve termine assieme a quello del numero di compravendite di terreni agricoli non edificabili (Fonte Notariato).

Figura 2 - Numero di compravendite di terreni agricoli e prestiti per l'acquisto di immobili rurali



Fonte: Banca d'Italia, Bollettino statistico; Notariato, OpenDSN

Anche in questo caso le dinamiche confermano la ripresa post-Covid che però si è subito

ridimensionata sotto il profilo creditizio mentre le compravendite sono calate solo nell'ultimo anno. Da questo andamento sfasato temporalmente sembra emergere che la dimensione finanziaria, ovvero la disponibilità di liquidità, rappresenti un rilevante ostacolo per molti investitori.

Terreni agricoli. Crea: il mercato degli affitti nel 2023
di

[Agricultura.it](https://agricultura.it)

-

13 Settembre 2024



di *Davide Longhitano* (CREA-PB)

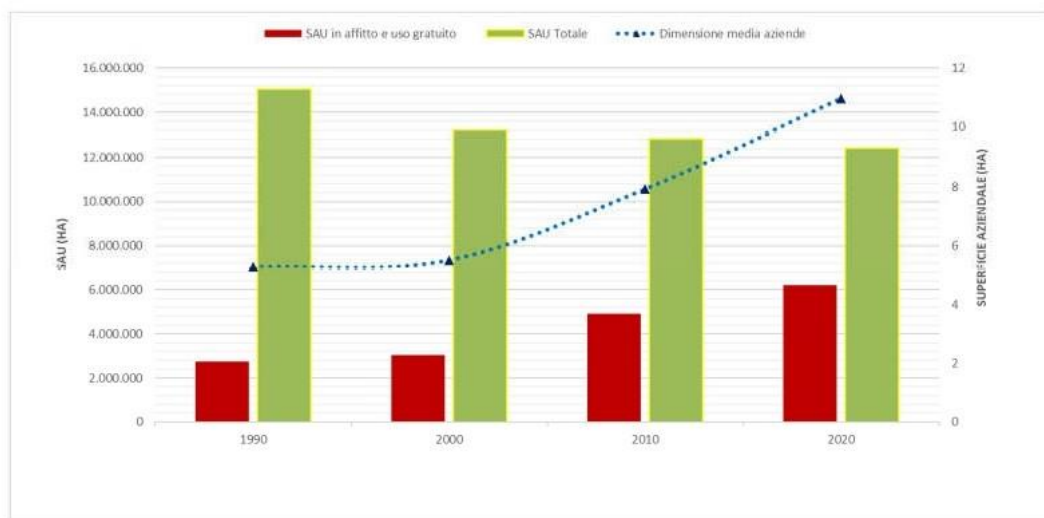
ROMA – Il mercato degli affitti ha mostrato una generale stabilità nel 2023, con variazioni regionali influenzate da fattori economici, climatici e geopolitici.

In particolare, la crisi post-pandemia accentuata dal conflitto in Ucraina ha comportato un aumento dei costi energetici e dei prezzi agricoli, oltre a introdurre nuove incertezze che rendono più rischiose le scelte produttive da parte degli imprenditori. Questo nel complesso ha quindi stimolato un maggiore ricorso a questo istituto. L'interesse per l'agrivoltaico è ancora limitato, sebbene alcuni aumenti dei canoni siano stati osservati dove c'è la possibilità di installare impianti di nuova generazione. L'inflazione non sembra aver influenzato significativamente le trattative, sebbene non siano rare la presenza di clausole che prevedono l'adeguamento dei canoni agli indici ISTAT.

I dati del 7° Censimento generale dell'agricoltura dell'ISTAT confermano come lo strumento

dell'affitto sia la strada preferenziale degli imprenditori per ampliare le proprie superfici aziendali. Nel 2020 la superficie in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta a circa 6,2 milioni di ettari, incidendo sulla metà della SAU nazionale e mostrando un incremento del +27% nell'ultimo decennio (Figura 1).

Figura 1 - Evoluzione della SAU totale, della superficie in affitto comprensiva degli usi gratuiti e della dimensione media aziendale in Italia



Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 1990, 2000, 2010 e 2020.

Considerando un orizzonte temporale più ampio, la superficie in affitto è praticamente più che raddoppiata negli ultimi trent'anni, avvalorando l'importanza di questo istituto nell'attuale configurazione della struttura fondiaria nazionale. A rafforzare questa tesi concorre anche il progressivo aumento delle dimensioni medie aziendali che attualmente supera gli 11 ha. In estrema sintesi le aziende hanno subito un'espansione dimensionale accorpendosi e ricorrendo all'affitto, incrementando così le loro dimensioni medie. La contrazione di aziende ha infatti riguardato prevalentemente quelle con soli terreni in proprietà, mentre sono aumentate le aziende con sola superficie in affitto. Questo lo si nota nei cluster di aziende di maggiori dimensioni. Nel caso, infatti, di aziende con più di 20 ha oltre la metà della superficie è in affitto e/o comodato d'uso gratuito, mentre meno di un quarto della superficie risulta in affitto per le piccole aziende (Tabella 1).

Tabella 1 - Aziende, SAU e superficie in affitto comprensiva degli usi gratuiti per classi di SAU

	Aziende (n.)	SAU (ha)	Aziende con affitto (n.)	SAU in affitto (ha)	In % su Az. tot.	In % su SAU tot.
Senza SAU	12.502	0	0	0	0,0	-
< 2 ha	438.196	420.494	99.464	81.430	22,7	19,4
2 - 5 ha	275.720	867.964	107.411	251.258	39,0	28,9
5 - 20 ha	269.708	2.640.272	153.091	1.098.780	56,8	41,6
20 - 100 ha	118.753	4.884.364	87.543	2.701.634	73,7	55,3
> 100 ha	18.127	3.618.713	14.180	2.071.787	78,2	57,3
Totale	1.133.006	12.431.808	461.689	6.204.888	40,7	49,9

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2020.

Nel corso del 2023 nelle regioni settentrionali la domanda di terreni per l'affitto ha prevalso sull'offerta, portando a un aumento dei contratti e delle superfici affittate, soprattutto nelle aree agricole destinate a colture di pregio.

I canoni si sono mantenuti perlopiù stabili, con alcune eccezioni dovute all'aumento della domanda nel caso di giovani agricoltori al primo insediamento e a causa della siccità, che ha fatto registrare una richiesta superiore di superficie agricola proprio per compensare le minori produzioni. Nelle regioni centrali la crisi economica, aggravata dagli eventi globali come la pandemia e la guerra in Ucraina, ha spinto molte piccole aziende a cessare l'attività o a cercare terreni in affitto, vista la difficoltà di acquistare terreni a prezzi elevati. I canoni anche in questo caso sono rimasti perlopiù stabili, consolidando la tendenza a stipulare contratti di affitto brevi, in attesa della piena entrata a regime della nuova

PAC. Anche nel Mezzogiorno il volume degli affitti è rimasto stabile, con una offerta tendenzialmente superiore alla domanda, soprattutto nelle aree interne meno produttive, mentre i canoni non hanno subito grandi variazioni.

Le prospettive future rimangono incerte a causa soprattutto dei fattori geopolitici, dell'andamento dell'inflazione e di riflesso all'aumento dei costi energetici. Anche i cambiamenti climatici preoccupano, e si teme un aumento dei canoni d'affitto soprattutto per i seminativi non irrigui, che potrebbero diventare una valida alternativa per colture meno dipendenti dalla disponibilità di acqua.

Tuttavia, gli operatori prevedono una continua vivacità del mercato soprattutto per l'ampliamento aziendale o per la nascita di nuove aziende, grazie anche ai finanziamenti previsti per i giovani imprenditori. La continua fuoriuscita dal settore degli agricoltori più anziani e il lento turnover di quelli più giovani comporta che i terreni entreranno prima nel mercato degli affitti e poi in quello delle vendite, lasciando supporre un incremento dell'offerta.

TERRENI AGRICOLI, COMPRAVENDITE STABILI NEL 2023

ROMA (LA4NEWS/ITALPRESS) - Sostanzialmente stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2023. Rispetto all'anno precedente, infatti, l'aumento del prezzo medio dei terreni agricoli, è stato di poco inferiore all'1%, per un valore attestatosi intorno ai 22.800 euro ad ettaro. L'incertezza della situazione internazionale e l'estrema variabilità climatica hanno scoraggiato gli investitori. Cresce la domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità, situazione opposta per i terreni marginali, specie nelle aree interne, dove spesso l'offerta non trova rispondenza sul mercato. Le opportunità offerte dal Piano Strategico della PAC 2023-2027 non hanno ancora avuto un effetto evidente. Questo è il quadro che emerge dall'"Indagine sul mercato fondiario", curata dai ricercatori delle sedi regionali del **CREA** Politiche e Bioeconomia con il supporto del CONAF - Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali - e di ulteriori dati pubblicati da altre fonti ufficiali.

(LA4NEWS/ITALPRESS) - (SEGUE).

sat/com 13-Set-24 12:58.

NNNN

TERRENI AGRICOLI, COMPRAVENDITE STABILI NEL 2023 - 2

Nel 2023 i valori medi per ettaro continuano a presentare significative differenze, con il picco di 47.000 euro nel Nord-Est, seguito dal Nord Ovest con circa 37.000 euro (+3%), e valori decisamente inferiori al Centro e al Sud, mediamente al di sotto dei 16.000 euro. Più numerosi sono gli scambi nelle aree agricole con maggiore redditività delle colture, in particolare nelle zone viticole e frutticole del Nord, diversamente dalle aree interne e montane, dove l'offerta di terreni non trova riscontro sul mercato.

Si conferma stabile anche la situazione del mercato degli affitti per quanto riguarda il livello dei canoni, con qualche eccezione legata sia all'aumento della domanda di superficie agricola sia da parte di giovani agricoltori al primo insediamento e non ultimo della siccità per compensare le minori produzioni. Anche in questo caso la domanda ha prevalso sull'offerta soprattutto nelle regioni settentrionali, con un aumento dei contratti e delle superfici, soprattutto nelle aree agricole destinate a colture di pregio.

(LA4NEWS/ITALPRESS) - (SEGUE).

sat/com 13-Set-24 12:58.

NNNN

TERRENI AGRICOLI, COMPRAVENDITE STABILI NEL 2023 - 3

Secondo i dati del 7° Censimento generale dell'agricoltura (ISTAT) nel 2020 la superficie in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta a circa 6,2 milioni di ettari (+27% nell'ultimo decennio, il doppio negli ultimi trent'anni) con un progressivo aumento delle dimensioni medie aziendali (oltre 11 ha).

Guardando al futuro, permangono incertezze legate ai fattori geopolitici, all'andamento dell'inflazione e dei costi energetici, oltre ai cambiamenti climatici in corso. Nonostante gli operatori prevedano una tendenziale crescita del mercato - o per necessità di ampliamento aziendale o per la nascita di nuove aziende (grazie anche ai finanziamenti previsti per i giovani imprenditori) - l'aumento dei costi di produzione, la volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e i fenomeni climatici estremi, favoriscono un atteggiamento prudentiale da parte dei potenziali investitori.

(LA4NEWS/ITALPRESS).

sat/com 13-Set-24 12:58.

NNNN

RASSEGNA STAMPA

Cresce il prezzo medio dei terreni agricoli. Specie al Nord **di Andrea Settefonti**

Il clima di turbolenza internazionale ha avuto effetti anche sul mercato fondiario italiano e su quello degli affitti. Da un lato con un aumento dell'offerta di terreni marginali specie nelle aree interne, spesso però senza una rispondenza sul mercato. E dell'altro con una crescita contenuta della domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità. L'incertezza della situazione economica sul medio-lungo periodo e l'attesa per le nuove opportunità di finanziamento del Piano Strategico della Pac 2023-2027, hanno limitato il volume delle compravendite a favore del ricorso agli affitti da parte degli agricoltori. È il quadro che emerge dall'Indagine sul mercato fondiario, curata dal Crea Politiche e Bioeconomia con il supporto del Conaf - Consiglio...

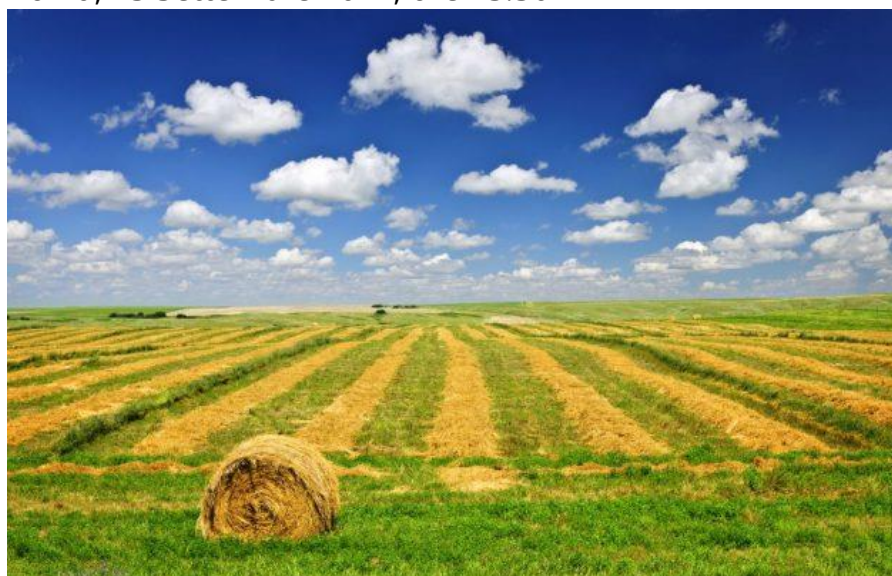
Sei già abbonato? [Accedi](#)

Continua a leggere l'articolo, abbonati a Italia Oggi

Terreni agricoli, nel 2023 compravendita stabile: prezzo medio a ettaro di 22.800 euro

Prime anticipazioni del Crea Politiche e Bioeconomia sull'“Indagine sul mercato fondiario”: picco dei costi al Nord, inalterati gli affitti

Roma, 13 Settembre 2024, ore 13:30



Terreni agricoli, nel 2023 compravendita stabile

Si conferma sostanzialmente stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2023 con l'aumento del prezzo medio che, sul 2022, è stato di poco inferiore all'1% per un valore che si attesta intorno a 22.800 euro all'ettaro. Secondo il Crea Politiche e Bioeconomia - che in collaborazione con il Conaf, il Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali - ha rilasciato alcune anticipazioni dell'“Indagine sul mercato fondiario” (che verrà pubblicata integralmente nei prossimi giorni, con focus sulla compravendita dei vigneti, ndr) gli investitori sono stati scoraggiati dall'incertezza della situazione internazionale e l'estrema variabilità climatica. E se questo mercato risulta economicamente stagnante, parallelamente, però, cresce la domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità: situazione, invece, che appare opposta per quanto riguarda i suoli marginali, specialmente quelli delle aree interne del Paese, dove spesso l'offerta non trova rispondenza alla domanda. Secondo i ricercatori che hanno realizzato il rapporto inoltre, “le opportunità offerte dal Piano Strategico della Politica Agricola Comune 2023-2027 non hanno ancora avuto un effetto evidente”.

Ma in quali zone d'Italia il mercato è più costoso? I valori medi nel 2023 hanno continuato a presentare differenze significative: il picco è al Nord-Est dove un ettaro può

costare anche 47.000 euro, seguito dal Nord-Ovest con circa 37.000 euro (+3% sul 2022), e valori decisamente inferiori al Centro e al Sud, mediamente al di sotto dei 16.000 euro. Più numerosi sono gli scambi nelle aree agricole con maggiore redditività delle colture, in particolare nelle zone viticole e frutticole del Nord, diversamente dalle aree interne e montane, dove l'offerta di terreni non trova riscontro rispetto alla domanda. E per chi non può, o non vuole, comprare terreni si può sempre ricorrere alla formula dell'affitto. Anche qua i canoni si confermano stabili, seppur con qualche eccezione legata all'aumento della domanda di superficie agricola e anche da parte di giovani agricoltori al primo insediamento: non ultimo il tema della siccità per compensare le minori produzioni. Anche in questo caso, comunque, la domanda ha prevalso sull'offerta principalmente nelle regioni settentrionali, con un aumento dei contratti e delle superfici, soprattutto nelle aree agricole destinate a colture di pregio. Secondo i dati del "Censimento generale dell'agricoltura" n. 7 dell'Istat, nel 2020 la superficie in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta a circa 6,2 milioni di ettari (+27% nell'ultimo decennio, il doppio negli ultimi trent'anni) con un progressivo aumento delle dimensioni medie aziendali (oltre 11 ettari).

Guardando al futuro - scrive il Crea - permangono incertezze legate ai fattori geopolitici, all'andamento dell'inflazione e dei costi energetici, oltre ai cambiamenti climatici in corso. Nonostante gli operatori prevedano una tendenziale crescita del mercato - o per necessità di ampliamento aziendale o per la nascita di nuove aziende (grazie anche ai finanziamenti previsti per i giovani imprenditori) - l'aumento dei costi di produzione, la volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e i fenomeni climatici estremi, favoriscono, un atteggiamento prudentiale da parte dei potenziali investitori.

FRUITJournal

Mercato fondiario: stabilità nei prezzi della terra

Ci sono sempre più terreni in vendita nelle aree interne del Paese, cresce invece la domanda degli areali destinati a produzioni di pregio.

18 Settembre 2024

I prezzi medi dei terreni agricoli nel 2023 sono rimasti sostanzialmente stabili. Una situazione di stallo dovuta perlopiù a fattori geopolitici, all'inflazione sui prodotti agricoli e il caro-energia. Lo rende noto il Centro di Politiche e Bioeconomia del Crea nella sua indagine annuale sul mercato fondiario.

Secondo quanto [riportato](#) nel documento, nel 2023 il prezzo medio della terra ha registrato un aumento sostenuto, di poco inferiore all'1% in tutto il territorio nazionale, attestandosi all'incirca sui 23mila euro per ettaro. Continua ad aumentare l'offerta di terreni disponibili in particolare nelle aree interne del Paese, mentre si è registrata una crescita lieve per quanto riguarda la domanda degli areali destinati alla coltivazione di produzioni di qualità, in particolar modo i vigneti.

La tendenza registrata nel mercato fondiario è emblematica della situazione dei terreni agricoli in Italia, con prezzi medi in aumento e una generale bassa redditività delle produzioni agricole.

A ciò si è aggiunta l'attesa di nuove opportunità legate al finanziamento del [Piano Strategico della PAC](#) per il 2023-2027, ancora al centro delle polemiche europee. Tutto questo non ha favorito le compravendite dei terreni agricoli, a differenza degli affitti da parte degli agricoltori che, in termini numerici, hanno preso consistenza. A soffrire maggiormente di questa congiuntura negativa sono state, e purtroppo lo saranno in futuro, le aziende più piccole specie delle aree montane, per le quali senza nessun acquirente il destino è quello dell'abbandono.

	Zona Altimetrica					Totale	Var.% 2022- 2023
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura		
Nord-ovest	9,9	17,9	32,4	104,6	43,7	34,7	3,0
Nord-est	56,6		45,3	30,1	43,8	47,0	0,0
Centro	9,4	24,5	15,5	17,0	23,0	15,4	0,7
Meridione	6,7	9,9	12,8	17,4	19,4	13,7	1,5
Isole	6,0	7,5	7,9	9,1	14,6	8,9	1,1
Italia	18,3	9,1	16,9	15,1	34,7	22,8	0,9
Var.% 2022-2023	0,5	0,0	1,2	0,0	1,2	0,9	

Fonte: CREA, Banca Dati dei Valori Fondiari.

Valori fondiari medi nel 2023, in migliaia di euro

Poche novità sul fronte degli acquirenti, in prevalenza composti da imprenditori agricoli con il bisogno di ampliare i loro areali di produzione. Non mancano anche gli operatori extra-agricoli in cerca di terreni per la produzione di energie rinnovabili, seppur sporadici. Infine, ci sono stati i privati che hanno puntato su investimenti poco remunerativi e a basso rischio. Sul versante vendita, invece, i soggetti più attivi sono stati gli agricoltori giunti al termine delle attività, seguiti dai proprietari terrieri privati perlopiù eredi di appezzamenti di terra e non più interessati a coltivarli.

Il quadro emerso segnala ancora una volta una disparità tra il Nord e il Sud del Paese. I livelli medi dei valori fondiari sono più elevati nelle regioni settentrionali, in particolar modo nel Nord-Est, in cui hanno raggiunto il massimo livello di 47mila euro per ettaro. Crescono del 3%, invece, i valori al Nord-Ovest, con circa 35mila €/ha. Situazione opposta, invece, al Centro e al Sud, con valori fondiari nettamente inferiori, in media al di sotto dei 16mila euro per ettaro. Dopo il forte recupero del 2021 e del 2022, a seguito dell'eliminazione delle misure restrittive legate alla pandemia da Covid-19, le superfici in compravendita di terreni agricoli ha avuto una leggera flessione nel corso del 2023. Un'inversione di tendenza che è stata più marcata al Centro Italia (-10%) e nel Nord Ovest (-4%), molto probabilmente dovuta ancora all'inflazione, che seppur in diminuzione si è fermata al 5,4%.

Il futuro del [mercato fondiario](#)

In definitiva, la percezione sull'andamento futuro del mercato fondiario – come riportato dal documento del Crea – è di sostanziale stabilità, con una leggera crescita che potrebbe interessare alcuni ambiti, a seguito degli [incentivi all'imprenditorialità giovanile](#). In ogni caso, tra i potenziali acquirenti regna la prudenza, dovuta all'aumento dei costi di produzione, alla volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e soprattutto per gli effetti negativi sulle produzioni del [cambiamento climatico](#).

Agricoltura italiana: I numeri che raccontano il mercato dei terreni nel 2023 19 Settembre 2024



Sostanzialmente stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2023. Rispetto all'anno precedente, infatti, l'aumento del prezzo medio dei terreni agricoli, è stato di poco inferiore all'1%, per un valore attestatosi intorno ai 22.800 euro ad ettaro. L'incertezza della situazione internazionale e l'estrema variabilità climatica hanno scoraggiato gli investitori. Cresce la domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità, situazione opposta per i terreni marginali, specie nelle aree interne, dove spesso l'offerta non trova rispondenza sul mercato. Le opportunità offerte dal Piano Strategico della PAC 2023-2027 non hanno ancora avuto un effetto evidente.

Questo è il quadro che emerge dall'"Indagine sul mercato fondiario", curata dai ricercatori delle sedi regionali del CREA Politiche e Bioeconomia con il supporto del CONAF – Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali – e di ulteriori dati pubblicati da altre fonti ufficiali.

Nel 2023 i valori medi per ettaro continuano a presentare significative differenze, con il picco di 47.000 euro nel Nord-Est, seguito dal Nord Ovest con circa 37.000 euro (+3%), e valori decisamente inferiori al Centro e al Sud, mediamente al di sotto dei 16.000 euro. Più numerosi sono gli scambi nelle aree agricole con maggiore redditività delle

colture, in particolare nelle zone viticole e frutticole del Nord, diversamente dalle aree interne e montane, dove l'offerta di terreni non trova riscontro sul mercato.

Si conferma stabile anche la situazione del mercato degli affitti per quanto riguarda il livello dei canoni, con qualche eccezione legata sia all'aumento della domanda di superficie agricola sia da parte di giovani agricoltori al primo insediamento e non da ultimo della siccità per compensare le minori produzioni. Anche in questo caso la domanda ha prevalso sull'offerta soprattutto nelle regioni settentrionali, con un aumento dei contratti e delle superfici, soprattutto nelle aree agricole destinate a colture di pregio. Secondo i dati del 7° Censimento generale dell'agricoltura (ISTAT) nel 2020 la superficie in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta a circa 6,2 milioni di ettari (+27% nell'ultimo decennio, il doppio negli ultimi trent'anni) con un progressivo aumento delle dimensioni medie aziendali (oltre 11 ha).

Guardando al futuro, permangono incertezze legate ai fattori geopolitici, all'andamento dell'inflazione e dei costi energetici, oltre ai cambiamenti climatici in corso. Nonostante gli operatori prevedano una tendenziale crescita del mercato – o per necessità di ampliamento aziendale o per la nascita di nuove aziende (grazie anche ai finanziamenti previsti per i giovani imprenditori) – l'aumento dei costi di produzione, la volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e i fenomeni climatici estremi, favoriscono, un atteggiamento prudentiale da parte dei potenziali investitori.

I risultati definitivi con le analisi regionali saranno disponibili alla pagina:

<https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondario>

Anticipazione dei risultati dell'indagine annuale a cura del CREA Terreni agricoli: mercato fondiario e degli affitti in Italia nel 2023



Sostanzialmente stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2023. Rispetto all'anno precedente, infatti, l'aumento del prezzo medio dei terreni agricoli, è stato di poco inferiore all'1%, per un valore attestatosi intorno ai 22.800 euro a ettaro. L'incertezza della situazione internazionale e l'estrema variabilità climatica hanno scoraggiato gli investitori. Cresce la domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità, situazione opposta per i terreni marginali, specie nelle aree interne, dove spesso l'offerta non trova rispondenza sul mercato. Le opportunità offerte dal Piano Strategico della PAC 2023-2027 non hanno ancora avuto un effetto evidente.

Questo è il quadro che emerge dall'*"Indagine sul mercato fondiario"*, curata dai ricercatori delle sedi regionali del CREA Politiche e Bioeconomia con il supporto del CONAF - Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali - e di ulteriori dati pubblicati da altre fonti ufficiali.

Nel 2023 i valori medi per ettaro continuano a presentare significative differenze, con il picco di 47.000 euro nel Nord-Est, seguito dal Nord Ovest con circa 37.000 euro (+3%), e valori decisamente inferiori al Centro e al Sud, mediamente al di sotto dei 16.000 euro. Più numerosi sono gli scambi nelle aree agricole con maggiore redditività delle colture, in particolare nelle zone viticole e frutticole del Nord, diversamente dalle aree interne e montane, dove l'offerta di terreni non trova riscontro sul mercato.

Si conferma stabile anche la situazione del mercato degli affitti per quanto riguarda il livello dei canoni, con qualche eccezione legata sia all'aumento della domanda di superficie agricola sia da parte di giovani agricoltori al primo insediamento e non ultimo della siccità per compensare le minori produzioni. Anche in questo caso la domanda ha prevalso sull'offerta soprattutto nelle regioni settentrionali, con un aumento dei contratti e delle superfici, soprattutto nelle aree agricole destinate a colture di pregio. Secondo i dati del 7° Censimento generale dell'agricoltura (ISTAT) nel 2020 la superficie in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta a circa 6,2 milioni di ettari (+27%

nell'ultimo decennio, il doppio negli ultimi trent'anni) con un progressivo aumento delle dimensioni medie aziendali (oltre 11 ettari).

Guardando al futuro, permangono incertezze legate ai fattori geopolitici, all'andamento dell'inflazione e dei costi energetici, oltre ai cambiamenti climatici in corso. Nonostante gli operatori prevedano una tendenziale crescita del mercato - o per necessità di ampliamento aziendale o per la nascita di nuove aziende (grazie anche ai finanziamenti previsti per i giovani imprenditori) - l'aumento dei costi di produzione, la volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e i fenomeni climatici estremi, favoriscono un atteggiamento prudentiale da parte dei potenziali investitori.

I risultati definitivi con le analisi regionali saranno disponibili alla pagina:

www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondario

[Clicca qui per scaricare la sintesi dei risultati.](#)

Terreni agricoli: Mercato fondiario e degli affitti in Italia nel 2023 **Anticipazione dei risultati dell'indagine annuale a cura del CREA Politiche e Bioeconomia**



Sostanzialmente stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2023. Rispetto all'anno precedente, infatti, l'aumento del prezzo medio dei terreni agricoli, è stato di poco inferiore all'1%, per un valore attestatosi intorno ai 22.800 euro ad ettaro. L'incertezza della situazione internazionale e l'estrema variabilità climatica hanno scoraggiato gli investitori. Cresce la domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità, situazione opposta per i terreni marginali, specie nelle aree interne, dove spesso l'offerta non trova rispondenza sul mercato. Le opportunità offerte dal Piano Strategico della PAC 2023-2027 non hanno ancora avuto un effetto evidente.

Questo è il quadro che emerge dall'"Indagine sul mercato fondiario", curata dai ricercatori delle sedi regionali del CREA Politiche e Bioeconomia con il supporto del CONAF – Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali – e di ulteriori dati pubblicati da altre fonti ufficiali.

Nel 2023 i valori medi per ettaro continuano a presentare significative differenze, con il picco di 47.000 euro nel Nord-Est, seguito dal Nord Ovest con circa 37.000 euro (+3%), e valori decisamente inferiori al Centro e al Sud, mediamente al di sotto dei 16.000 euro. Più numerosi sono gli scambi nelle aree agricole con maggiore redditività delle

colture, in particolare nelle zone viticole e frutticole del Nord, diversamente dalle aree interne e montane, dove l'offerta di terreni non trova riscontro sul mercato.

Si conferma stabile anche la situazione del mercato degli affitti per quanto riguarda il livello dei canoni, con qualche eccezione legata sia all'aumento della domanda di superficie agricola sia da parte di giovani agricoltori al primo insediamento e non ultimo della siccità per compensare le minori produzioni. Anche in questo caso la domanda ha prevalso sull'offerta soprattutto nelle regioni settentrionali, con un aumento dei contratti e delle superfici, soprattutto nelle aree agricole destinate a colture di pregio. Secondo i dati del 7° Censimento generale dell'agricoltura (ISTAT) nel 2020 la superficie in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta a circa 6,2 milioni di ettari (+27% nell'ultimo decennio, il doppio negli ultimi trent'anni) con un progressivo aumento delle dimensioni medie aziendali (oltre 11 ha).

Guardando al futuro, permangono incertezze legate ai fattori geopolitici, all'andamento dell'inflazione e dei costi energetici, oltre ai cambiamenti climatici in corso. Nonostante gli operatori prevedano una tendenziale crescita del mercato – o per necessità di ampliamento aziendale o per la nascita di nuove aziende (grazie anche ai finanziamenti previsti per i giovani imprenditori) – l'aumento dei costi di produzione, la volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e i fenomeni climatici estremi, favoriscono un atteggiamento prudentiale da parte dei potenziali investitori.

Terreni agricoli: compravendite stabili nel 2023

Il valore medio delle proprietà si è attestato intorno ai 22.800 euro ad ettaro /Allegato Crea



Sostanzialmente stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2023. Rispetto all'anno precedente, infatti, l'aumento del prezzo medio dei terreni agricoli, è stato di poco inferiore all'1%, per un valore attestatosi intorno ai 22.800 euro ad ettaro. L'incertezza della situazione internazionale e l'estrema variabilità climatica hanno scoraggiato gli investitori. Cresce la domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità, situazione opposta per i terreni marginali, specie nelle aree interne, dove spesso l'offerta non trova risponidenza sul mercato. Le opportunità offerte dal Piano Strategico della Pac 2023-2027 non hanno ancora avuto un effetto evidente.

Questo è il quadro che emerge dall'“Indagine sul mercato fondiario”, curata dai ricercatori delle sedi regionali del Crea Politiche e Bioeconomia con il supporto del Conaf - Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali - e di ulteriori dati pubblicati da altre fonti ufficiali.

Nel 2023 i valori medi per ettaro continuano a presentare significative differenze, con il picco di 47.000 euro nel Nord-Est, seguito dal Nord Ovest con circa 37.000 euro (+3%), e valori decisamente inferiori al Centro e al Sud, mediamente al di sotto dei 16.000 euro. Più numerosi sono gli scambi nelle aree agricole con maggiore redditività delle colture, in particolare nelle zone viticole e frutticole del Nord, diversamente dalle aree interne e montane, dove l'offerta di terreni non trova riscontro sul mercato.

Si conferma stabile anche la situazione del mercato degli affitti per quanto riguarda il livello dei canoni, con qualche eccezione legata sia all'aumento della domanda di superficie agricola sia da parte di giovani agricoltori al primo insediamento e non ultimo della siccità per compensare le minori produzioni. Anche in questo caso la domanda ha prevalso sull'offerta soprattutto nelle regioni settentrionali, con un aumento dei contratti e delle superfici, soprattutto nelle aree agricole destinate a colture di pregio.

Secondo i dati del 7° Censimento generale dell'agricoltura (Istat) nel 2020 la superficie in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta a circa 6,2 milioni di ettari (+27% nell'ultimo decennio, il doppio negli ultimi trent'anni) con un progressivo aumento delle dimensioni medie aziendali (oltre 11 ha). Guardando al futuro, permangono incertezze legate ai fattori geopolitici, all'andamento dell'inflazione e dei costi energetici, oltre ai cambiamenti climatici in corso. Nonostante gli operatori prevedano una tendenziale crescita del mercato - o per necessità di ampliamento aziendale o per la nascita di nuove aziende (grazie anche ai finanziamenti previsti per i giovani imprenditori) - l'aumento dei costi di produzione, la volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e i fenomeni climatici estremi, favoriscono un atteggiamento prudentiale da parte dei potenziali investitori.

In allegato a questa **EFA News** la sintesi dei risultati dell'indagine Crea.



Terreni agricoli: dal CREA le prime anticipazioni sull'indagine 2023



Terreni agricoli: dal CREA le prime anticipazioni sull'indagine 2023

Divulgate dal CREA Politiche e Bioeconomia le prime anticipazioni relative ai risultati della consueta indagine annuale condotta per delineare l'andamento del mercato fondiario e degli affitti di terreni agricoli sul territorio nazionale.

Sostanzialmente **stabile la compravendita** di terreni agricoli nel **2023**. Rispetto all'anno precedente, infatti, l'aumento del prezzo medio dei terreni agricoli, è stato di poco inferiore all'1%, per un valore attestatosi intorno ai **22.800 euro ad ettaro**. L'incertezza della situazione internazionale e l'estrema variabilità climatica hanno scoraggiato gli investitori. Cresce la domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità, situazione opposta per i terreni marginali, specie nelle aree interne, dove spesso l'offerta non trova rispondenza sul mercato. Le opportunità offerte dal Piano Strategico della PAC 2023-2027 non hanno ancora avuto un effetto evidente.

Questo è il quadro che emerge dall' "Indagine sul mercato fondiario", curata dai ricercatori delle sedi regionali del CREA Politiche e Bioeconomia con il supporto del CONAF – Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali – e di ulteriori dati pubblicati da altre fonti ufficiali.

Nel 2023 i **valori medi per ettaro** continuano a presentare **significative differenze**, con il picco di 47.000 euro nel Nord-Est, seguito dal Nord Ovest con circa 37.000 euro

(+3%), e valori decisamente inferiori al Centro e al Sud, mediamente al di sotto dei 16.000 euro. Più numerosi sono gli scambi nelle aree agricole con maggiore redditività delle colture, in particolare nelle zone viticole e frutticole del Nord, diversamente dalle aree interne e montane, dove l'offerta di terreni non trova riscontro sul mercato.

Si conferma **stabile anche** la situazione del **mercato degli affitti** per quanto riguarda il livello dei canoni, con qualche eccezione legata sia all'aumento della domanda di superficie agricola sia da parte di giovani agricoltori al primo insediamento e non ultimo della siccità per compensare le minori produzioni. Anche in questo caso la domanda ha prevalso sull'offerta soprattutto nelle regioni settentrionali, con un aumento dei contratti e delle superfici, soprattutto nelle aree agricole destinate a colture di pregio. Secondo i dati del 7° Censimento generale dell'agricoltura (ISTAT) nel 2020 la superficie in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta a circa 6,2 milioni di ettari (+27% nell'ultimo decennio, il doppio negli ultimi trent'anni) con un progressivo aumento delle dimensioni medie aziendali (oltre 11 ha).

Guardando al futuro, permangono incertezze legate ai fattori geopolitici, all'andamento dell'inflazione e dei costi energetici, oltre ai cambiamenti climatici in corso. Nonostante gli operatori prevedano una **tendenziale crescita del mercato** – o per necessità di ampliamento aziendale o per la nascita di nuove aziende (grazie anche ai finanziamenti previsti per i giovani imprenditori) – l'aumento dei costi di produzione, la volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e i fenomeni climatici estremi, favoriscono un **atteggiamento prudentiale** da parte dei potenziali investitori.

Non appena saranno disponibili i risultati definitivi con le analisi regionali, si potrà approfondire l'argomento [QUI!](#)



Crea, ecco i dati sul mercato dei terreni agricoli nel 2023

Sostanzialmente stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2023. Rispetto all'anno precedente, infatti, l'aumento del prezzo medio dei terreni agricoli, è stato di poco inferiore all'1%, per un valore attestatosi **intorno ai 22.800 euro ad ettaro**.

L'incertezza della situazione internazionale e l'estrema variabilità climatica hanno **scoraggiato gli investitori**. Cresce la domanda per i **terreni vocati a produzioni di qualità**, situazione opposta per i **terreni marginali**, specie nelle aree interne, dove spesso l'offerta non trova risponidenza sul mercato. Le opportunità offerte dal piano strategico della **Pac 2023-2027** non hanno ancora avuto un effetto evidente. Questo è il quadro che emerge dall'**indagine sul mercato fondiario**, curata dai ricercatori delle sedi regionali del Crea Politiche e Bioeconomia con il supporto del Conaf (Consiglio dell'Ordine dei dottori agronomi e forestali) e di ulteriori dati pubblicati da altre fonti ufficiali.

Le differenze fra nord e sud

Nel 2023 i valori medi per ettaro continuano a presentare **significative differenze**, con il picco di 47.000 euro nel **nord-est**, seguito dal **nord ovest** con circa 37.000 euro (+3%), e valori decisamente inferiori **al centro e al sud**, mediamente al di sotto dei 16.000 euro.

Più numerosi sono gli scambi nelle **aree agricole con maggiore redditività delle colture**, in particolare nelle **zone viticole e frutticole del nord**, diversamente dalle **aree interne e montane**, dove l'offerta di terreni non trova riscontro sul mercato. Stabile il mercato degli affitti

Si conferma stabile anche la situazione del mercato degli **affitti** per quanto riguarda il livello dei canoni, con qualche eccezione legata sia all'aumento della domanda di superficie agricola sia da parte di **giovani agricoltori** al primo insediamento e non da ultimo della siccità per compensare le minori produzioni.

Anche in questo caso **la domanda ha prevalso sull'offerta** soprattutto nelle regioni settentrionali, con un aumento dei contratti e delle superfici, soprattutto nelle aree agricole destinate a colture di pregio.

Secondo i dati del **settimo censimento generale dell'agricoltura** (Istat) nel 2020 la superficie in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta a circa 6,2 milioni di ettari (+27% nell'ultimo decennio, il doppio negli ultimi trent'anni) con un progressivo aumento delle dimensioni medie aziendali (oltre 11 ettari).

Le prospettive

Guardando al futuro, permangono incertezze legate ai fattori geopolitici, all'andamento dell'inflazione e dei costi energetici, oltre ai cambiamenti climatici in corso.

Nonostante gli operatori prevedano una **tendenziale crescita del mercato**, per necessità di ampliamento aziendale o per la nascita di nuove aziende (grazie anche ai

finanziamenti previsti per i giovani imprenditori), l'aumento dei costi di produzione, la volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e i fenomeni climatici estremi, favoriscono, **un atteggiamento prudentiale** da parte dei potenziali investitori.

RASSEGNA STAMPA

I vigneti italiani sono sempre più costosi. Ma Barolo batte tutti



C'è anche una zona emergente: cresce del 13% il valore della piccola Doc Chambave in Valle d'Aosta. Bene Rosso di Montalcino ed Etna Doc. In anteprima l'ultimo report del Crea

Ascolta questo articolo ora...

Fino a due milioni di euro per un ettaro di vigneto in Piemonte per produrre **Barolo Docg**, un milione di euro per il **Brunello di Montalcino** e per la prestigiosa **Doc Bolgheri**, in Toscana, circa 900mila euro per un terreno vitato a Doc nell'area altoatesina del **Lago di Caldaro**, 600mila euro per un vigneto nelle colline del **Prosecco** per i vini della Docg **Conegliano Valdobbiadene**, fino ai 100mila euro per l'areale emergente della **Doc Etna** in Sicilia e ai 140mila di vigna terrazzata nell'isola di **Pantelleria**. Il mercato italiano delle compravendite dei terreni agricoli privilegia l'alta qualità, soprattutto nel comparto vitivinicolo e insiste sui vini più **blasonati**. Soprattutto su quelli del Centro-Nord, capaci di attrarre gli investimenti degli imprenditori meglio che in altre zone del Paese.

Le quotazioni vitivinicole meglio del resto dell'agricoltura

Il quadro che emerge dall'**ultimo rapporto del Crea** (*Indagine sul mercato fondiario*) indica che il vitivinicolo fa un po' meglio della gran parte dei segmenti del settore primario, ma anche che il contesto resta per tutti molto complicato. La sensazione generale è, da un lato, che le **aree di pregio** proseguano un cammino relativamente tranquillo ma, dall'altro lato, che tutta l'agricoltura si stia muovendo a **diverse velocità**, a seconda del segmento considerato, che sia olivicolo, cerealicolo o florovivaistico. Il vino di alta e di altissima qualità, tutto sommato, resta un oggetto del desiderio, con i prezzi che sono in generale tenuta. Ma il mercato non si può certo definire altamente dinamico. Ciò che sta preoccupando gli analisti è, piuttosto, la tendenza all'**erosione del valore reale** della terra.



Vigneti Alto Adige

Chi sale e chi scende

Facendo un confronto, seppur non esaustivo, sui **trend dei prezzi dei vigneti** per ettaro tra **2023 e 2022**, emerge una sostanziale stabilità dei valori, con lievi correzioni al rialzo delle quotazioni nei livelli massimi come, ad esempio, sui vigneti a Doc nella zona di **Gattinara**, in Piemonte (da 95 a 100mila euro/ettaro), in Friuli sui **Colli Orientali** (da 100 a 110mila).

Tra le zone viticole emergenti, che tra l'altro presentano caratteristiche di una **viticoltura eroica**, emerge il +13% dell'area Doc in zona **Chambave**, in Valle d'Aosta, con una crescita dei valori massimi per ettaro da 150 a 170mila euro. Zona di nicchia ma che sta acquisendo una certa importanza, anche grazie ai riconoscimenti nella [Guida Vini d'Italia del Gambero Rosso](#), che anche nell'edizione 2025 ne ha riconosciuto l'alta qualità. Sostanzialmente stabili, poi, i prezzi in **Emilia Romagna**, con

un lieve calo delle quotazioni dei vigneti meccanizzati in provincia di **Modena** (da 85 a 80mila), si rileva l'incremento dei prezzi in Toscana per la produzione di **Brunello di Montalcino**, coi valori massimi saliti da 900mila euro/ettaro del 2022 a 1 milione di euro/ettaro del 2023; significativo l'aumento per i vigneti **Doc Bolgheri**, oggi a 1 milione di euro/ettaro rispetto ai 700mila del 2022. Da segnalare, sempre in Toscana, che la quotazione massima di un ettaro vitato per **Rosso di Montalcino** vale 200mila euro, quasi quanto un ettaro a **Chianti Classico** (210mila) in provincia di Firenze.

In Umbria, ritocchi al ribasso per la **Doc Montefalco** (da 48 a 46mila euro/ettaro); nel Lazio, stabilità per la **Doc Castelli Romani** (100mila); in Abruzzo, piccoli aumenti per i vigneti Doc nelle colline di **Chieti**, **Ortona** e **Roseto degli Abruzzi** (da 60 a 65mila euro); in Campania, sono in lieve risalita, tra 2022 e 2023, i prezzi minimi di un ettaro di vigna a Doc nelle colline del **Calore**, di **Avellino** e dell'**Irpinia centrale**, con quotazioni in rialzo di circa il 15 per cento, anche per i terreni in zona **Galluccio** (Caserta). In Puglia, piccola flessione per i vigneti da vino in zona Doc **Manduria** (da 37 a 35mila euro nei valori massimi e da 23 a 21mila euro nei valori minimi per ettaro). In Sicilia, si valorizza il prezzo dei vigneti della **Doc Etna**, passando da 43 a 45mila euro nelle quotazioni minime e da 90 a 95mila euro/ettaro in quelle massime. Piccole correzioni al rialzo, infine, per i vigneti a Doc nel **Parteolla**, in Sardegna, e del **Vermentino di Gallura Docg**.



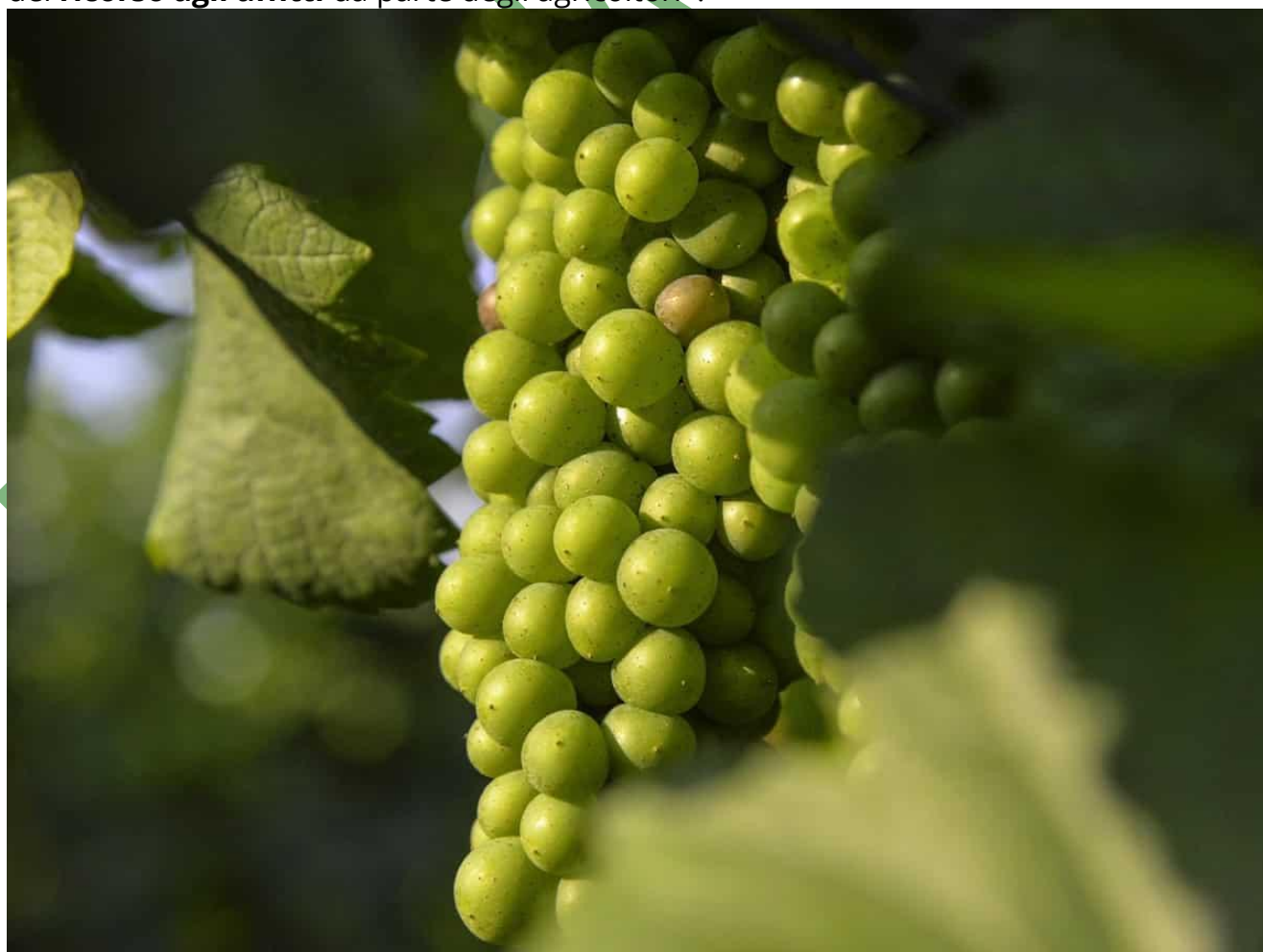
Valori dei terreni agricoli ad appena +1% sul 2022

Guardando in generale ai terreni agricoli, in Italia, nel corso del 2023, il **prezzo medio** (compresi i vigneti) è cresciuto dell'**1 per cento rispetto al 2022**. Si tratta del

segnale di un «mercato fondiario **statico** - scrive il Crea - senza grandi variazioni delle quotazioni delle principali tipologie colturali». La **media per ettaro** rilevata è attorno ai **22.800 euro**. Considerando i **territori**, i valori medi per ettaro continuano a presentare significative differenze. Il valore più alto (47mila euro) è nel **Nord-Est**, seguito dal **Nord Ovest** (37mila euro, +3%), mentre si registrano valori decisamente inferiori al **Centro** e al **Sud**, mediamente al di sotto dei 16mila euro. «Più numerosi sono gli scambi nelle aree agricole con **maggiore redditività** delle colture, in particolare nelle **zone viticole e frutticole del Nord** - si legge nel rapporto - diversamente dalle aree interne e montane, dove l'offerta di terreni non trova riscontro sul mercato».

Mercato statico e incertezze

L'incertezza del contesto internazionale e l'estrema variabilità climatica hanno **scoraggiato gli acquisti** di terreni agricoli nel corso di tutto il 2023 in Italia, secondo lo studio del Crea politiche e bioeconomia (col supporto del Conaf). Le turbolenze internazionali hanno innescato la crescita dei costi di produzione, la redditività dei prodotti è scesa e ad andare in **difficoltà** sono state le **imprese meno strutturate**. Con quali effetti sul mercato fondiario? Secondo **Andrea Arzeni** (Crea-Pb), da un lato c'è stato «un aumento dell'offerta di **terreni marginali**», specie nelle aree interne, e dell'altro lato c'è stata una «**crescita contenuta della domanda** per i terreni vocati a produzioni di qualità». Considerando, poi, l'incertezza economica sul medio-lungo periodo e l'attesa per le nuove opportunità del Piano strategico della Pac 2023-2027, il volume delle compravendite di terreni nel 2023 «è stato limitato a favore del **ricorso agli affitti** da parte degli agricoltori».



L'affitto preferito all'acquisto

L'**alta rischiosità** di un investimento in agricoltura, in un contesto economico incerto, ha fatto preferire **l'affitto all'acquisto** dei terreni. Il trend è di lungo periodo. In Italia, la superficie agricola in affitto (6,2 milioni di ettari) negli ultimi trent'anni è più che raddoppiata, ricorda il Crea, con un +27% nell'ultimo decennio. Anche il progressivo aumento delle dimensioni medie aziendali (oltre 11 ettari) rinforza questa tendenza. Le imprese si sono ingrandite per accorpamenti e ricorrendo all'affitto. «La contrazione di aziende - scrive **Davide Longhitano** (Crea-Pb) in riferimento ai dati del Censimento Istat dell'agricoltura 2020 - ha riguardato prevalentemente quelle con soli terreni in proprietà, mentre sono aumentate le aziende con sola superficie in affitto».

Al Nord la domanda prevale sull'offerta

Ma cosa è successo nel 2023? Al **Nord** la domanda di terreni in affitto ha prevalso sull'offerta, incrementando i contratti e le superfici affittate, soprattutto per le colture di pregio. Nel vitivinicolo, spiccano i **3mila euro per ettaro annui dei vigneti di Moscato d'Asti**, così come gli **8mila euro per quelli a Docg Valdobbiadene** e i **7mila a Castagneto Carducci** (Doc Bolgheri). I canoni d'affitto, in generale, sono risultati stabili, mentre la domanda è aumentata per i giovani agricoltori al primo insediamento e a causa della siccità, che ha costretto le imprese ad affittare più superfici per compensare le perdite di prodotto. Nel **Centro Italia**, molte piccole aziende sono state spinte dalla crisi economica a chiudere l'attività o cercare terreni in affitto, considerata la difficoltà di acquistare a prezzi alti. Anche nel Centro i canoni sono rimasti stabili, con prevalenza di affitti brevi. Nel **Mezzogiorno**, infine, è stabile il volume di affitti del 2023, l'offerta è superiore alla domanda specie nelle zone interne, con canoni invariati. Alcuni canoni minimi sono relativamente bassi, come i 600 euro annui per vigneti nella Docg Vermentino di Gallura, i 1.100 euro per vigneti a Salice Salentino Dop, i 650 euro annui per vigneti in collina della provincia di Campobasso.

Chi compra e chi vende

Chi sono gli acquirenti e chi sono i venditori? Il Crea, nel suo rapporto, spiega che ad **acquistare** sono prevalentemente imprenditori agricoli che vogliono **ampliare le superfici** da coltivare. Al loro fianco, anche operatori extra-agricoli, privati, in cerca di **investimenti a basso rischio** «anche se poco remunerativi». Per quanto riguarda i **venditori**, in primis, ci sono agricoltori in fase di **cessazione** delle attività, poi i proprietari terrieri privati spesso eredi di appezzamenti, **disinteressati** a coltivare. In generale, le compravendite sono mediate da un **professionista** di settore anche se è ancora diffuso, fa notare il Crea, l'**accordo tra le parti** senza alcun intermediario. Per quanto riguarda l'uso di terreni per **produzione di energie rinnovabili**, l'interesse è definito «sporadico ma crescente».



Effetto inflazione, scarsa liquidità e perdita di valore reale

Inflazione e difficoltà di accesso al credito sono tra i fattori che, per il Crea, determinano la generale lieve **flessione nelle superfici agricole** (non edificabili) acquistate nel 2023 in Italia, come evidenziato dai dati dell'**Osservatorio immobiliare** secondo cui, lo scorso anno, il trend è in controtendenza sul 2022 e il 2021, anni del recupero post-pandemico. Sono anche i dati della **Banca d'Italia**, relativi al 2023, a testimoniare la difficoltà nel reperire liquidità per gli **investimenti in agricoltura**. Le erogazioni 2023, ricorda il Crea, sono scese del 19% sul 2022, a 280 mln di euro, contro i 340 mln dell'anno precedente. Per quanto riguarda l'effetto inflazione, è vero che il tasso annuo è sceso dall'8,1% 2022 al 5,4% del 2023 ma «il leggero aumento dei prezzi della terra non ha evitato l'**effetto erosivo** sui valori in **termini reali**. Tale perdita di valore, combinata con la generale **bassa redditività** delle produzioni agricole - scrive il Crea - **scoraggia** chi non è interessato a effettuare investimenti fondiari o che non può o non intende cambiare l'ordinamento produttivo».