

L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2008

SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato (INEA)

Il modesto aumento del prezzo della terra che è stato registrato in Italia nel 2008 (+1,2%) è il risultato delle alterne vicende che hanno caratterizzato il settore agricolo e, più in generale, l'intero sistema economico. Il forte recupero dei mercati agricoli, iniziato nella seconda metà del 2007 e continuato anche nella prima parte del 2008, sembrava aver acceso l'interesse degli investitori - soprattutto degli agricoltori desiderosi di cogliere l'occasione di un buon flusso di liquidità per ampliare la maglia poderale -, ma il drastico calo dei listini agricoli e l'acutizzarsi delle turbolenze finanziarie nella seconda parte dell'anno hanno modificato le aspettative degli operatori. L'attività di compravendita si è gradualmente ridotta a seguito delle restrizioni creditizie e del calo dell'offerta, anche se è aumentato l'interesse per la terra vista come un bene rifugio.

La maggiore spinta al rialzo dei prezzi è venuta dalle regioni del Nord Ovest, che hanno manifestato un incremento medio di quasi il 3%, mentre nelle restanti circoscrizioni le variazioni si sono mantenute al di sotto dell'1% (tab. 1). I terreni situati in pianura sono gli unici responsabili dell'aumento dei prezzi della terra (+1,9%), dato che in media nelle zone collinari e montane non si sono registrate variazioni significative.

Permane una forte differenziazione dei valori medi sul territorio nazionale, con prezzi particolarmente elevati in pianura e nelle regioni settentrionali (da 25.000 a 40.000 euro per ettaro in media), dove la fertilità dei terreni, la dotazione infrastrutturale e gli ordinamenti intensivi determinano un continuo rialzo delle quotazioni. Anche alcune zone collinari presentano valori sopra la media, laddove la presenza di viticoltura di qualità valorizza superfici agricole altrimenti destinate all'abbandono o ad ordinamenti agro-pastorali estensivi. Per contro i terreni delle zone montane interne del Mezzogiorno presentano valori intorno ai 6-9.000 euro per ettaro, data la scarsa fertilità e le modeste alternative produttive realisticamente praticabili.

L'attività di compravendita è risultata complessivamente stagnante e molti operatori hanno segnalato un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, con un volume di scambi ridotto ai minimi termini. Non mancano le aree dove la domanda ha continuato a prevalere sull'offerta, soprattutto nella Pianura Padana, mentre nel Mezzogiorno gli operatori hanno segnalato casi in cui si riscontra una significativa offerta ma i prezzi richiesti sono tali da scoraggiare i potenziali investitori che giudicano poco conveniente l'acquisto sotto il profilo della redditività.

I fattori che influenzano positivamente la domanda sono, come di consueto, l'opportunità di ampliare la dimensione dell'azienda, la necessità di trovare nuovi terreni per rispettare i vincoli sempre più stringenti in materia di smaltimento degli effluenti

zootecnici e le risorse finanziarie messe a disposizione dai PSR per nuovi investimenti. Si segnala, inoltre, un crescente interesse da parte del settore delle energie rinnovabili per terreni adatti alla produzione di biomasse o all'installazione di impianti eolici e fotovoltaici, sebbene attualmente gli effetti siano più evidenti nel mercato degli affitti.

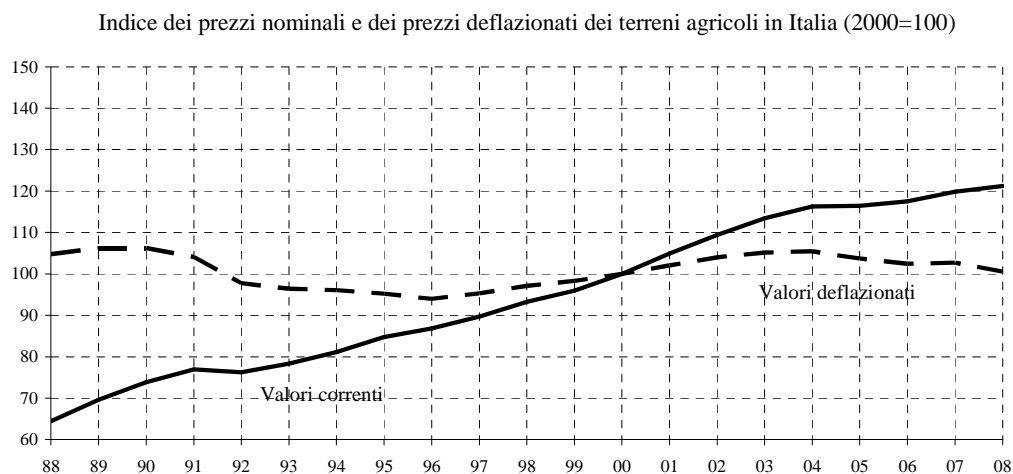
Il confronto con l'indice generale dei prezzi al consumo mette in evidenza una contrazione del valore della terra espresso in termini reali: il patrimonio fondiario a livello nazionale presenta una diminuzione pari a -2,1% confermando una tendenza al ribasso che prosegue dal 2005 e che ha riportato i valori reali ai livelli registrati nel 2000 (fig. 1). L'evoluzione dei valori reali presenta diverse analogie con il mercato immobiliare urbano a riprova dell'importanza del fattore risparmio tra le motivazioni delle compravendite. A questo riguardo molti operatori ritengono si sia chiuso il lungo ciclo espansivo e quindi è ragionevole attendersi un periodo di stabilità delle quotazioni, ma senza drastiche riduzioni dei prezzi correnti. Sotto questo profilo, in questi anni il mercato fondiario e quello urbano in Italia hanno mantenuto andamenti meno esasperati rispetto ad altri paesi, quindi l'attuale fase recessiva dell'economia non sembra stia avendo contraccolpi troppo pesanti.

Tab. 1 - Evoluzione dei valori fondiari medi (2008)

Circoscrizione	Zona altimetrica					Totale
	montagna interna	montagna litoranea	collina interna	collina litoranea	pianura	
Valori per ettaro in migliaia di euro						
Nord-ovest	5,0	25,3	20,7	74,5	34,2	23,9
Nord-est	18,4	-	33,8	27,3	39,3	33,2
Centro	7,6	10,1	11,6	16,9	20,0	12,5
Sud	6,7	10,0	10,6	16,4	14,1	11,3
Isole	5,9	8,8	7,7	10,6	14,9	9,3
Totale	8,9	9,8	13,1	15,2	29,2	17,5
Variazione percentuale 2008/2007						
Nord-ovest	0,8	2,0	2,2	2,4	3,2	2,9
Nord-est	-0,8	-	-0,1	3,9	1,5	0,9
Centro	2,1	3,9	0,2	0,0	0,2	0,4
Sud	0,7	0,0	0,7	0,1	1,0	0,7
Isole	0,4	0,0	0,2	0,2	0,7	0,4
Totale	0,2	0,2	0,5	0,2	1,9	1,2

Fonte: INEA, 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.



Il mercato degli affitti nel 2008

SINTESI DEI RISULTATI

Giulio Mela (INEA)

Il mercato degli affitti ha mantenuto anche nel 2008 un andamento contrastante, con un'attività piuttosto intensa nelle regioni settentrionali dove la domanda ha superato spesso l'offerta, mentre al Centro e soprattutto al Sud la situazione è stata meno dinamica e i nuovi contratti sono in calo. Il forte aumento dei canoni, conseguente al rialzo dei prezzi agricoli registrato alla fine del 2007, ha inciso pesantemente sui bilanci economici delle imprese agricole nel corso del 2008. L'acutizzarsi della crisi economica internazionale e la conseguente mancanza di liquidità avrebbe indotto molti imprenditori settentrionali ad incrementare la superficie aziendale tramite l'affitto piuttosto che attraverso l'acquisto. Al contrario in molte zone del Centro e del Sud la crisi e il calo generalizzato dei prezzi agricoli nella seconda metà dell'anno hanno frenato la stipula di nuovi contratti e mantenuto stabili i canoni. Come negli anni passati, si assiste ad un mercato parallelo per i terreni dotati o meno di titoli, per i quali il canone tende ad inglobare l'entità del titolo stesso.

Si osserva un'accelerazione nel processo di regolarizzazione degli accordi verbali, che comunque rimangono abbastanza diffusi nelle aree interne e marginali di tutto il Paese. La conversione, soprattutto nelle regioni meridionali, si deve alla necessità di dover dimostrare il possesso dei terreni per poter accedere ai contributi comunitari e a quelli previsti dai Piani di sviluppo rurale, i quali influenzano anche la durata dei nuovi contratti.

La corsa alla produzione di fonti alternative di energia ha i suoi effetti anche sul mercato degli affitti: al Nord i terreni vengono richiesti per la coltivazione di biomasse, mentre al Centro e al Sud per l'installazione di impianti fotovoltaici ed eolici. Sebbene il

fenomeno interessi aree ancora limitate, è probabile che gli elevati canoni in genere corrisposti per questo tipo di superfici possano ripercuotersi sul livello degli affitti dei terreni prettamente agricoli.

Secondo l'ultima Indagine sulla struttura delle aziende agricole, realizzata dall'ISTAT nel 2007, la superficie affittata in Italia assomma a 3,2 milioni di ettari, che diventano 3,6 milioni se si aggiungono i 384.009 ettari concessi in uso gratuito, molto diffuso tra membri dello stesso nucleo familiare. Rispetto al 2000 si evidenzia una crescita del 17% della superficie in affitto, che interessa circa il 28% della SAU. Questo incremento, tuttavia, non è bastato a raggiungere i valori medi europei che registrano un'incidenza percentuale superiore al 40% della SAU.

L'affitto è molto diffuso nelle regioni del Nord-ovest dove interessa oltre la metà della SAU (tranne che in Liguria). Valori inferiori si registrano nel Nord-est dove comunque la percentuale si mantiene ben al di sopra della media nazionale (30%). L'incidenza dell'affitto decresce sensibilmente spostandosi verso il Sud della Penisola. Se al Centro la percentuale rimane poco al di sotto della media nazionale (25%), nel Mezzogiorno (comprese le Isole) scende sotto il 20%. Le superfici in affitto sono aumentate, rispetto al 2000, soprattutto nel Nord-ovest (+23%) e nelle Isole (+21%).

L'indagine sul mercato fondiario curata dall'INEA è disponibile in Internet:
http://www1.inea.it/progetti/mercato_f.cfm

Un'analisi dettagliata è pubblicata nel volume INEA (2009) *Annuario dell'agricoltura italiana*, Volume LXII, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli.