

ISTITUTO NAZIONALE DI ECONOMIA AGRARIA

L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2006

SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato e Davide Bortolozzo (INEA)

Il mercato della terra manifesta un modesto aumento delle quotazioni in presenza di una attività di compravendita piuttosto contenuta. Secondo l'Indagine annuale sul mercato fondiario - realizzata come di consueto delle sedi regionali dell'INEA - nel 2006 si è verificato un aumento dei prezzi dello 0,8% in media a livello nazionale con differenze piuttosto marcate da regione a regione. La frenata dei prezzi, già evidenziata a partire dal 2005, sembra aver colpito in particolare le regioni del nord-est dove i prezzi sono addirittura diminuiti, anche se in misura limitata, per il secondo anno consecutivo. Contrariamente a quanto è accaduto nell'ultimo decennio, invece si sono registrati dei discreti aumenti nelle regioni del Mezzogiorno (+2%). L'analisi per zone altimetriche conferma che la parziale flessione riguarda soprattutto le zone della pianura padana dove i prezzi avevano raggiunto livelli molto alti negli ultimi anni e, quindi, ora sembrano risentire per prime del rallentamento delle attività di compravendita.

Il confronto con il tasso di inflazione evidenzia per il secondo anno consecutivo una contrazione dei valori in termini reali. A livello nazionale, il prezzo medio della terra in termini reali continua a presentare valori inferiori a quelli registrati all'inizio degli anni novanta, ma il dato nazionale nasconde un netto divario tra alcune regioni del nord e del centro in cui il prezzo in termini reali è aumentato del 10-30% e le regioni meridionali dove il prezzo è inferiore del 10-35% rispetto al 1990.

La differenziazione in termini geografici del prezzo della terra è confermata dall'analisi comparativa dei prezzi: a fronte di valori medi superiori ai 30-40.000 euro per ettaro rilevati nella pianura padana, vi sono zone pianeggianti del centro-sud che presentano valori medi compresi tra i 15.000 e i 25.000 euro per ettaro. Si discostano dalla media le aree particolarmente adatte a colture specializzate di pregio, come i vigneti, o anche ortaggi in zone molto circoscritte. In questi casi il valore della terra supera, a volte largamente, i 100.000 euro per ettaro.

Gli operatori del settore sembrano abbastanza concordi nel descrivere un'attività di scambio abbastanza contenuta e un clima di attesa, sia da parte dei potenziali venditori che dagli acquirenti, soprattutto extragricoli che valutano l'investimento fondiario rispetto a possibili alternative in altri mercati dei capitali. Gli effetti della riforma della PAC e la crisi dei redditi agricoli sono segnalati come fattori determinanti interni al settore, mentre il generale raffreddamento del mercato immobiliare, contestuale alla ripresa dei mercati azionari, è indicato tra i fattori esogeni. In particolare la riforma della PAC, per il momento, ha generato soprattutto una diffusa incertezza e una certa difficoltà a valutare le opzioni di investimento fondiario in un orizzonte temporale di lungo termine, ma non si segnalano variazioni rilevanti dei prezzi come sta avvenendo nel mercato degli affitti.

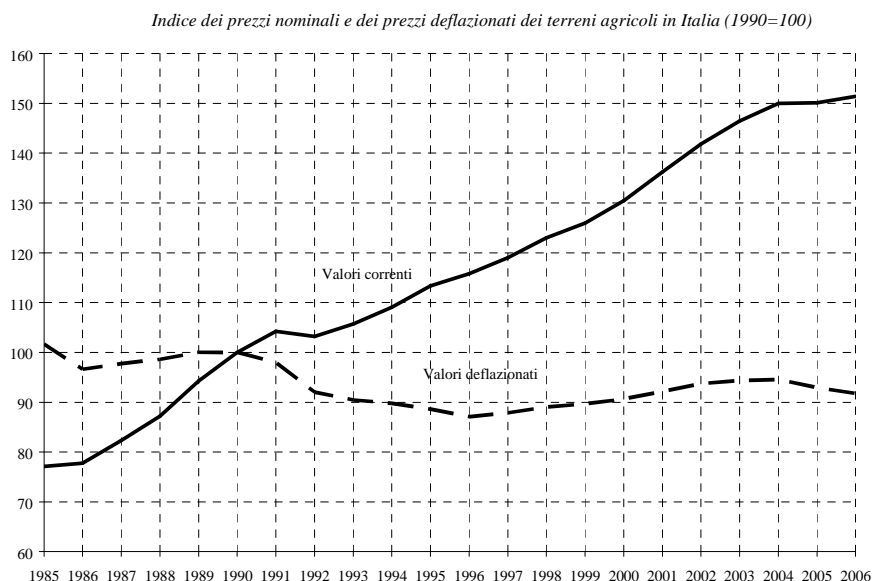
La maggior parte degli acquisti riguarda agricoltori che cercano di aumentare la

dimensione aziendale, mentre l'offerta è rappresentata da agricoltori anziani o part-time che non hanno intenzione di proseguire l'attività e non hanno eredi disposti a sostituirli. Emerge ancora una presenza della componente extragricola nel mercato fondiario, sebbene si riscontri un minore interesse rispetto a qualche anno fa. Nelle zone più fertili la domanda solitamente è superiore all'offerta ma a causa del clima di incertezza sembrano aumentare le segnalazioni di una sorta di equilibrio tra domanda e offerta con conseguente riduzione del numero di scambi. Nelle aree più marginali non è raro che l'offerta sia superiore alla domanda a causa delle difficoltà economiche in cui si dibattono le aziende agricole, le cui prospettive sono sempre più legate agli interventi finanziari della politiche per lo sviluppo rurale.

Tab.1 - Evoluzione dei valori fondiari medi - 2006

Circoscrizione	Zona altimetrica					Totale
	montagna interna	montagna litoranea	collina interna	collina litoranea	pianura	
valori per ettaro in migliaia di euro						
Nord-Ovest	5,6	14,4	18,4	37,2	32,7	22,1
Nord-Est	18,5	-	27,1	25,1	35,7	29,7
Centro	7,1	11,6	10,8	16,4	20,0	11,8
Meridione	6,5	10,5	10,3	15,5	14,3	11,1
Isole	5,8	9,4	7,3	9,3	12,5	8,4
Totale	8,8	10,2	11,9	13,8	26,8	15,9
variazione percentuale 2006/2005						
Nord-Ovest	0,9	2,0	1,1	2,3	1,7	1,6
Nord-Est	1,4	-	0,8	-0,5	-0,9	-0,3
Centro	1,5	5,4	0,5	1,5	0,2	0,8
Meridione	1,8	5,4	2,6	3,0	0,7	2,0
Isole	1,4	0,5	0,8	1,3	0,9	1,0
Totale	1,5	3,1	1,2	2,1	0,2	0,8

Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.



Il mercato degli affitti nel 2006

SINTESI DEI RISULTATI
Andrea Povellato (INEA)

In generale il mercato degli affitti nel 2006 ha evidenziato una discreta attività e un livello dei canoni sostanzialmente invariato, sebbene gli operatori segnalino situazioni regionali molto differenziate. In entrambi i casi la riforma della PAC viene indicata come il fattore determinante le attuali condizioni di mercato, senza dimenticare il peso che la congiuntura dei mercati agricoli e gli esiti produttivi continuano ad avere sul livello dei canoni e sull'interesse delle controparti a stipulare nuovi contratti. Il nuovo regime di disaccoppiamento ha comportato una decisa segmentazione del mercato degli affitti. I terreni dotati di titolo valgono mediamente dai 150 ai 300 euro per ettaro in più rispetto a terreni simili ma senza titolo di aiuto. Gli operatori sembrano concordi nel ritenere che una parte consistente dell'attività di scambio nel mercato degli affitti, soprattutto nelle regioni meridionali, sia dovuta al tentativo di accoppiare i titoli posseduti da imprenditori senza sufficienti superfici a terreni eleggibili ma per i quali i proprietari non possiedono titoli da esercitare.

D'altro canto il nuovo meccanismo del disaccoppiamento sembra abbia avuto il pregio di incentivare ulteriormente la stipula di contratti regolari anche in regioni - come quelle meridionali - dove tradizionalmente si utilizzavano accordi verbali. I contraenti scelgono gli accordi in deroga che garantiscono una ragionevole autonomia contrattuale con l'assistenza delle associazioni sindacali e rappresentano ormai la stragrande maggioranza dei nuovi contratti stipulati. La loro durata mediamente varia da 2 a 5 anni, con una certa tendenza a ridurre il più possibile la validità dei contratti in essere.

Infine, secondo le stime più recenti dell'Istat riferite al 2005, la superficie coltivata in affitto è pari a 3.271.000 ettari. Si è verificata una riduzione rispetto al 2003, per cui

l'incidenza della superficie in affitto sulla Sau totale è scesa al 26%, allineando l'Italia al dato medio europeo. La contrazione dell'affitto nel 2005 potrebbe essere legata all'introduzione del disaccoppiamento che avrebbe indotto molti proprietari a gestire in proprio il terreno. In affetti il nuovo meccanismo dei titoli di aiuto potrebbe indurre un simile comportamento, anche se altri fattori possono agire in senso inverso. L'analisi a livello regionale evidenzia che la superficie in affitto è diffusa nelle regioni del Nord (35%), con punte superiori al 40% in Lombardia, Valle d'Aosta, Friuli e Piemonte, e risulta scarsamente diffusa nel Mezzogiorno e nelle Isole (15%). Sembrano essere soprattutto queste ultime regioni a risentire in modo particolare della recente contrazione della superficie in affitto, confermando una tendenza che si è consolidata nel tempo.

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

Un'analisi dettagliata è pubblicata nel volume INEA (2007) *Annuario dell'agricoltura italiana*, Volume LX, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli.