

L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2005

SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato e Gianluca Santi (INEA)

Il mercato fondiario ha registrato nel corso del 2005 una brusca frenata. Le quotazioni medie a livello nazionale hanno evidenziato una sostanziale stabilità rispetto all'anno precedente (+0,1%), in netto contrasto con gli aumenti di qualche punto percentuale segnati negli anni passati. Le difficoltà maggiori sembrano concentrarsi nella circoscrizione Nord-est che, dopo gli aumenti consistenti riscontrati negli ultimi anni, ha evidenziato nel 2005 un arretramento dei valori in quasi tutte le zone altimetriche. Modesti sono stati gli aumenti registrati nel Nord-ovest e, come di consueto, nelle regioni meridionali. Un discreto aumento si nota soltanto nell'Italia centrale, soprattutto nelle zone della collina litoranea.

Nel 2005 l'indice dei prezzi al consumo ha nettamente superato in media l'aumento dei valori fondiari. Con un tasso di inflazione pari all'1,9%, in media a livello nazionale la variazione 2005/2004 dei valori fondiari espressi in termini reali è stata pari a -1,8%. In una prospettiva di lungo periodo sembra quindi essersi invertita la tendenza all'aumento dei prezzi reali che si era affermata a partire dal 1996.

Sembra ripetersi per il 2005 una situazione simile a quella registrata all'inizio degli anni novanta con la riforma Mac Sharry. La nuova riforma della PAC, entrata in vigore proprio nel 2005, ha modificato i meccanismi di sostegno in modo radicale e sta determinando un clima di incertezza e una certa prudenza nelle trattative per lo scambio di terreni, che si amplifica o diminuisce a seconda che i terreni siano o meno dotati dei diritti all'aiuto. Secondo gli operatori del settore, l'introduzione del pagamento unico aziendale, sotto forma di diritti all'aiuto assegnati agli agricoltori anziché ai proprietari del fondo, dovrebbe avere effetti significativi sul mercato della terra ma i pareri non sono del tutto concordi.

La flessione registrata nel mercato fondiario deriva anche dall'andamento congiunturale dell'economia agricola non particolarmente brillante. Negli ultimi anni si sono alternate annate che hanno risentito di eventi climatici avversi ad annate in cui la congiuntura mercantile è stata negativa. La contrazione dei prezzi dei prodotti agricoli e l'aumento dei costi di produzione hanno inciso pesantemente sulle aspettative dei potenziali investitori. Permane sempre una consistente domanda di terreni da parte di operatori che intendono aumentare la dimensione delle imprese per recuperare economie di scala, ma l'elevato livello delle quotazioni fondiarie e le prospettive poco rassicuranti per i redditi agricoli stanno inducendo molti di loro ad attendere momenti migliori.

Malgrado non sia possibile quantificare il fenomeno nel dettaglio, una parte degli scambi ha visto protagonisti gli operatori extragricoli che hanno deciso di acquistare o vendere in base ad una logica di differenziazione degli investimenti. Sembra, peraltro, ravvisabile una certa stagnazione delle compravendite effettuate dagli operatori extragricoli. È probabile che i buoni risultati che si sono riscontrati in questi ultimi anni

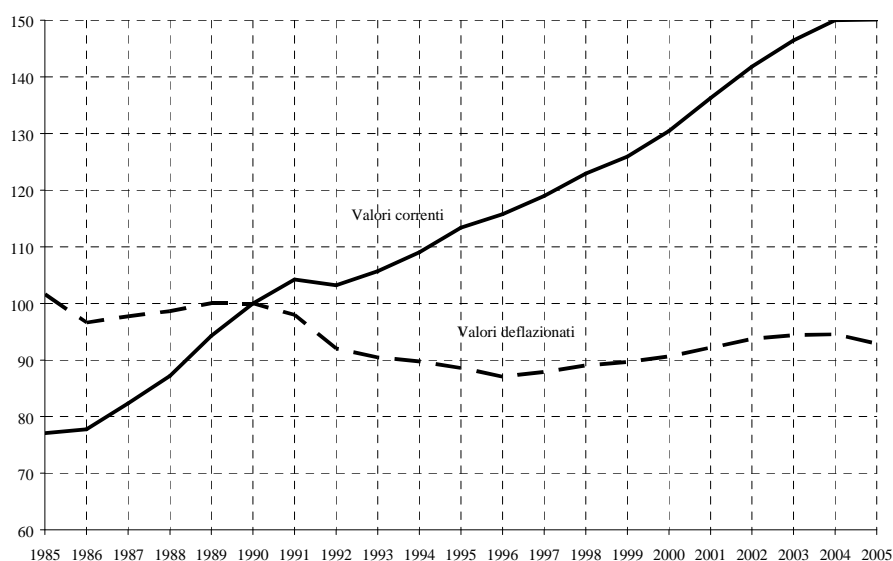
nel mercato azionario e obbligazionario abbiano indotto una parte di questi investitori a destinare la liquidità in eccesso verso questi mercati piuttosto che nel mercato fondiario. Una certa competizione potrebbe derivare anche dal mercato immobiliare urbano, dove la crescita dei prezzi sembra non conoscere soste.

Tab.1 - Evoluzione dei valori fondiari medi - 2005

Circoscrizione	Zona altimetrica					Totale
	montagna interna	montagna litoranea	collina interna	collina litoranea	pianura	
valori per ettaro in migliaia di euro						
Nord-Ovest	5,6	14,2	18,2	36,4	32,2	21,7
Nord-Est	18,2	-	26,9	25,2	36,1	29,8
Centro	7,0	11,0	10,8	16,2	20,0	11,7
Meridione	6,4	9,9	10,0	15,0	14,2	10,8
Isole	5,7	9,4	7,3	9,2	12,4	8,3
Totale	8,7	9,9	11,8	13,5	26,7	15,8
variazione percentuale 2005/2004						
Nord-Ovest	-0,1	2,0	1,7	2,1	1,0	1,1
Nord-Est	0,6	-	-3,0	-3,4	-1,3	-1,3
Centro	1,3	0,0	0,4	4,5	1,8	1,6
Meridione	0,8	0,0	0,5	0,1	0,8	0,6
Isole	0,4	0,2	0,3	0,1	0,3	0,2
Totale	0,6	0,2	-0,1	1,4	-0,1	0,1

Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

Fig. 7.1 - Indice dei prezzi nominali e dei prezzi deflazionati dei terreni agricoli in Italia (1990=100)



Il mercato degli affitti nel 2005

SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato (INEA)

In tutte le regioni i canoni si mantengono stabili o in leggera diminuzione per la flessione della redditività nel settore agricolo. Nelle regioni meridionali ed insulari prevale la domanda di terreni con l'unica eccezione della Basilicata, che ha maggiormente sofferto della sfavorevole congiuntura del settore ortofrutticolo e cerealicolo, generando un'offerta di fondi superiore alla domanda.

La domanda di terreni in affitto da parte delle aziende è stata favorita anche dalla nuova PAC al fine di assicurare la copertura completa dei diritti. Va, inoltre, ricordata l'influenza della legislazione ambientale per il rispetto dei limiti del carico di bestiame per ettaro: in alcune aree l'interesse delle aziende zootecniche ha determinato valori dei canoni d'affitto superiori all'effettiva redditività del terreno. Gli accordi in deroga rappresentano la forma di contratto più diffusa a livello nazionale e in costante crescita nel tempo. Gli accordi verbali sono in diminuzione e sono spesso legati a periodi brevi o a superfici limitate.

Nelle regioni settentrionali la domanda di fondi in affitto prevale nettamente rispetto all'offerta, sostenuta principalmente dalla necessità di aumentare la superficie aziendale per usufruire dei diritti PAC. Anche le aziende zootecniche intensive contribuiscono a mantenere elevata la domanda al fine di contenere il carico di bestiame nei limiti concessi dalla legislazione ambientale. Nelle regioni centrali si registrano situazioni diverse: in Toscana vige un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, mentre in Umbria, nelle Marche e nel Lazio una prevalenza della domanda. Nelle regioni meridionali ed insulari prevale la domanda di terreni con l'unica eccezione della Basilicata, che ha maggiormente sofferto della sfavorevole congiuntura del settore ortofrutticolo e cerealicolo, generando un'offerta di fondi superiore alla domanda. In altre regioni del Mezzogiorno si rileva una forte domanda per le zone migliori con il mantenimento di canoni elevati e una prevalenza dell'offerta in zone marginali.

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 (2006) *Annuario dell'agricoltura italiana*, Volume LIX, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma.