

L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2004

SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato e Davide Bortolozzo (INEA)

Nel 2004 il prezzo della terra ha raggiunto un valore medio nazionale prossimo ai 16.000 euro all'ettaro con un aumento rispetto all'anno precedente del +2,4%. Gli operatori e i testimoni privilegiati, intervistati nel corso della consueta indagine sul mercato fondiario curata dalle sedi regionali dell'INEA, confermano una crescita dei prezzi della terra ancora piuttosto consistente soltanto nelle aree della pianura padana. Infatti, tenendo conto che il tasso di inflazione si è assestato intorno al +2,2%, il patrimonio fondiario è aumentato in termini reali ma il differenziale tra prezzi correnti e reali si è ridotto drasticamente. Tenendo conto delle forti differenziazioni a livello locale del mercato fondiario, che rendono piuttosto difficoltosa qualsiasi generalizzazione, risulta confermata la tendenza verso un certo raffreddamento del mercato dopo anni di continui aumenti.

Gli andamenti delle quotazioni dei terreni presentano differenze molto significative tra circoscrizioni geografiche e zone altimetriche, come ben evidenziato nella tabella sottostante. Nel Mezzogiorno soltanto i terreni di pianura e della collina litoranea superano i 10.000 euro per ettaro, mentre valori medi intorno ai 20.000 euro per ettaro si riscontrano nelle aree di pianura del Centro Italia. Nelle regioni settentrionali la maggior parte dei prezzi medi è superiore ai 20.000 euro, con un massimo di oltre 36.000 euro per ettaro di terreno di pianura nel Nord Est, in sostanza valori più che doppi rispetto a quelli che si riscontrano nelle regioni meridionali.

In generale le compravendite risultano relativamente dinamiche soltanto nelle aree più fertili e a maggiore redditività. Al contrario, nelle aree a scarsa produttività non si nota una significativa attività. A sostenere gli scambi hanno contribuito in modo determinante dal lato della domanda i conduttori di aziende medio-grandi e, in alcune aree, gli operatori extragricoli, mentre l'offerta è rappresentata principalmente da agricoltori part-time e anziani. La discesa dei tassi di interesse è probabilmente uno dei fattori all'origine del costante interesse per l'acquisto di terra espresso dagli agricoltori professionali che, malgrado gli elevati prezzi che rendono poco redditizio qualsiasi investimento di questo tipo, hanno avuto modo di avvalersi di prestiti bancari per finanziare l'acquisto di terreni.

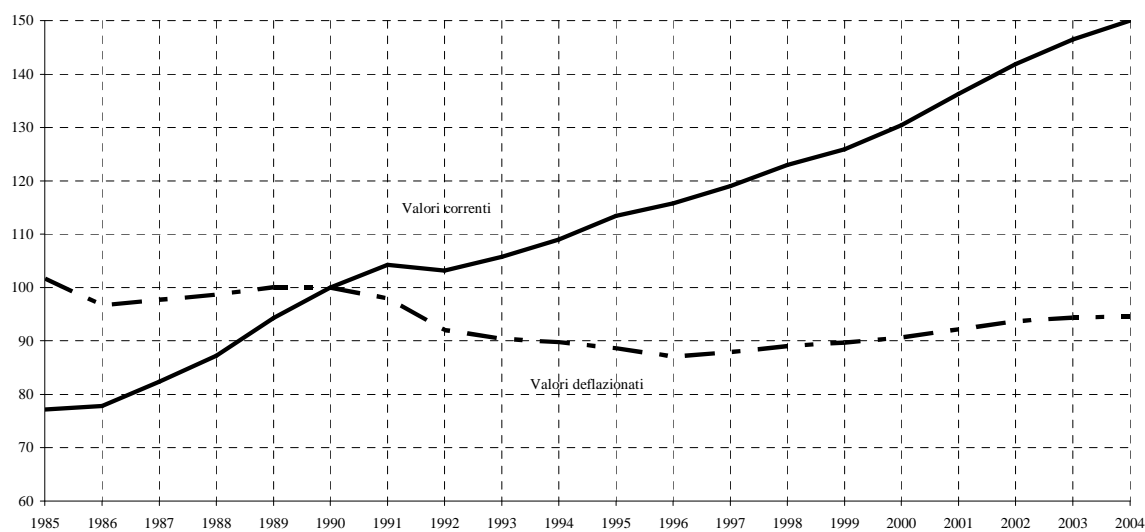
La nuova riforma della PAC, che ha introdotto il pagamento unico aziendale sotto forma di diritti al premio, sta generando un diffuso clima di incertezza. Gli operatori ritengono che ciò abbia ulteriormente raffreddato l'attività di scambio, anche se non sono ancora emerse differenziazioni significative nelle valutazioni dei terreni a seconda della eventuale presenza di diritti al premio. Gli effetti potrebbero essere maggiormente visibili nel medio periodo nel caso in cui i meccanismi di disaccoppiamento incentivassero una cessazione dell'attività da parte degli agricoltori con un contestuale aumento dell'offerta di terreni.

Tab.1 - Evoluzione dei valori fondiari medi - 2004

Circoscrizione	Zona altimetrica					Totale
	montagna interna	montagna litoranea	collina interna	collina litoranea	pianura	
valori per ettaro in migliaia di euro						
Nord-Ovest	5,6	13,9	17,9	35,6	31,8	21,5
Nord-Est	18,3	-	27,7	26,1	36,5	30,2
Centro	6,9	11,0	10,7	15,5	19,6	11,6
Meridione	6,3	9,9	10,0	15,0	14,1	10,8
Isole	5,7	9,3	7,2	9,1	12,4	8,3
Totale	8,7	9,9	11,8	13,3	26,8	15,8
variazione percentuale 2004/2003						
Nord-Ovest	3,4	2,0	3,7	2,2	4,4	4,1
Nord-Est	0,8	-	2,5	2,9	4,0	3,2
Centro	1,0	0,6	0,7	1,0	0,0	0,7
Meridione	1,2	0,2	2,0	1,4	1,0	1,4
Isole	0,6	0,1	0,4	0,2	-0,1	0,2
Totale	1,2	0,3	1,8	1,0	3,4	2,4

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 2004

SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato (INEA)

Secondo i dati recentemente diffusi dall'Eurostat, nel 2003 la superficie in affitto in Italia ha raggiunto i 3,7 milioni di ettari. Rispetto al 2000 si è quindi verificato un aumento di quasi 700.000 ettari della superficie interessata da questa forma di possesso dei terreni (+22%). Durante gli anni novanta la diffusione dell'affitto era stata, invece, più contenuta (+11%) e vincolata dalle difficoltà di consolidamento dei patti in deroga, maggiormente accentuate nelle regioni dell'Italia meridionale. Tale andamento evidenzia pertanto una maggiore propensione degli agricoltori ad aumentare le dimensioni aziendali attraverso l'istituto dell'affitto, condizionata anche dagli elevati livelli raggiunti dai valori fondiari in molte aree del paese. Il peso dell'affitto sulla superficie agricola utilizzata totale è passato dal 18% del 1990 a circa il 28% del 2003.

In quasi tutte le regioni la domanda rappresenta la componente prevalente sul mercato degli affitti, soprattutto nelle aree più vocate all'attività agricola e per le colture specializzate. Situazioni di equilibrio del mercato o di prevalenza dell'offerta sono limitate alle zone montane e marginali, in conseguenza della minore vocazione dei terreni che rende meno conveniente l'attività agricola.

Gli accordi in deroga rappresentano la tipologia di contratto più diffusa in Italia. Negli ultimi anni questa forma ha progressivamente sostituito gli accordi verbali presenti soprattutto nelle regioni meridionali. Nel panorama nazionale sono segnalati anche gli accordi con i contoterzisti e i contratti stipulati tra persone che appartengono allo stesso nucleo familiare. Per quanto riguarda la durata del contratto di affitto, malgrado sia molto differenziata in funzione delle caratteristiche locali del mercato, si nota una tendenza a una graduale riduzione della durata. Gli operatori del settore hanno segnalato un aumento del livello dei canoni in alcune aree delle regioni settentrionali, mentre nelle regioni meridionali i canoni sono rimasti sostanzialmente stabili.

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 (2005) *Annuario dell'agricoltura italiana*, Volume LVIII, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli