

## **L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2002**

### **SINTESI DEI RISULTATI**

**Andrea Povellato (INEA)**

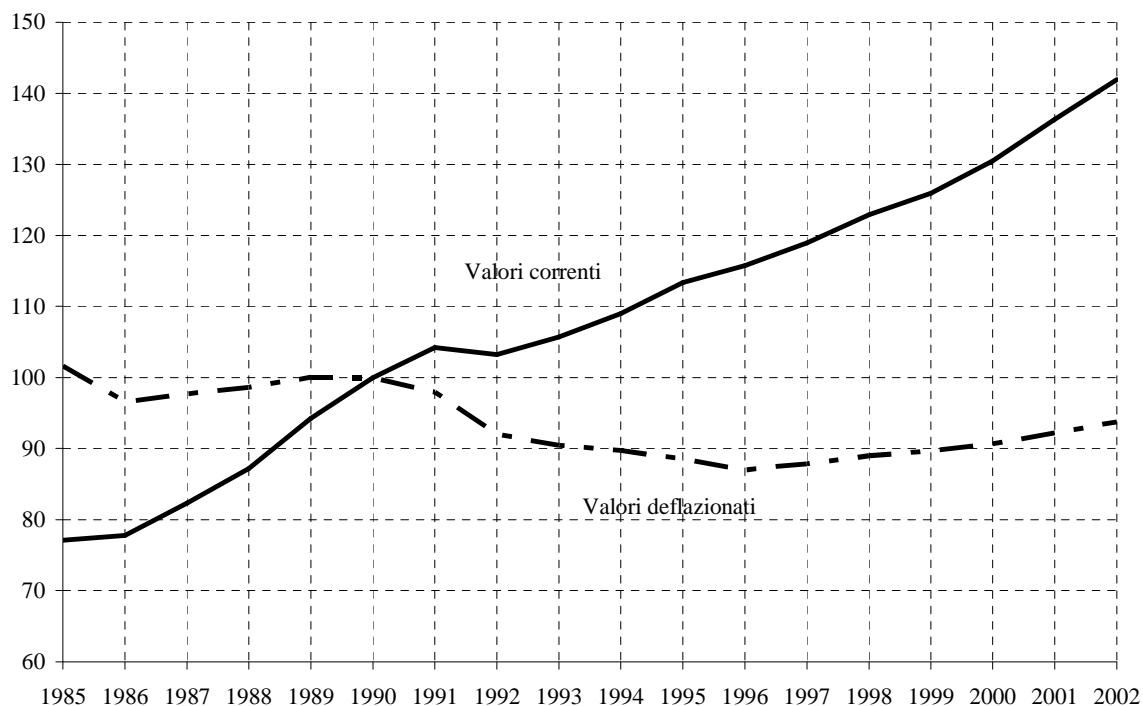
Nel 2002 si è verificato un nuovo consistente aumento dei valori fondiari. Secondo gli operatori del settore, intervistati nel corso dell'annuale Indagine sul mercato fondiario realizzata dall'INEA, il prezzo della terra in Italia ha subito un incremento medio del 4,1%, leggermente inferiore a quanto rilevato nei due anni precedenti ma comunque superiore all'aumento generale dei prezzi. In termini reali il patrimonio fondiario italiano cresce ancora dell'1,7% confermando il graduale recupero avvenuto negli ultimi sei anni dopo le pesanti contrazioni succedutesi nella prima metà degli anni novanta (vedi figura).

Il mercato fondiario continua ad essere caratterizzato da un'attività di compravendita alquanto limitata. Dal lato dell'offerta gli operatori preferiscono attendere ulteriori incrementi dei valori e non trovano valide alternative di risparmio negli altri mercati immobiliari e finanziari, mentre dal lato della domanda, potenzialmente molto alta, i prezzi troppo elevati frenano la maggior parte degli acquirenti che non sarebbero in grado di remunerare in modo soddisfacente i capitali necessari all'acquisto. In un simile contesto gli operatori extragricoli sono diventati una componente quasi strutturale del mercato fondiario, data la capacità finanziaria che sono in grado di trasferire nel settore, mentre l'acquisto della terra - essenziale per garantire piani di investimento e di sviluppo a lungo termine - sta diventando una strada difficilmente percorribile per le imprese a causa del livello dei prezzi, soprattutto nelle aree più vocate.

L'attività di compravendita è risultata relativamente dinamica soltanto nelle aree più fertili e a maggiore redditività. Al contrario, laddove non vi sono attese di incrementi significativi dei valori fondiari e l'attività agricola non offre opportunità di reddito, cala drasticamente l'interesse dei potenziali investitori e l'offerta di terreni può arrivare a superare la domanda. Inoltre, permane un forte divario tra regioni settentrionali e regioni del Centro Sud, malgrado si notino alcuni segnali di controtendenza nelle aree più fertili del Mezzogiorno (vedi tabella).

I valori fondiari - che mediamente a livello nazionale si assestano intorno ai 15.000 euro all'ettaro - raggiungono livelli più elevati nelle regioni settentrionali, soprattutto per i terreni vocati a vigneto. In media queste superfici variano tra i 50 e i 90.000 euro per ettaro, ma nelle zone più pregiate non mancano valutazioni che possono superare i 150-200.000 euro per ettaro. Si tratta di punte estreme, ma che in non pochi casi sono in grado di trascinare il mercato locale al di là delle prospettive di reddito che possono essere garantite dall'attività agricola. Nel Centro Sud i valori medi sono intorno ai 10-15.000 euro a causa della notevole presenza di terreni marginali. Punte massime di 50-60.000 euro si registrano per vigneti e agrumeti.

Indice dei prezzi nominali e dei prezzi deflazionati dei terreni agricoli in Italia (1990=100)



Tab.1 - Evoluzione dei valori fondiari medi nel 2002

Circoscrizione	Zona altimetrica					Totale
	montagna interna	montagna litoranea	collina interna	collina litoranea	pianura	
valori per ettaro in migliaia di euro						
Nord-Ovest	5,4	13,4	16,6	34,3	28,9	19,7
Nord-Est	17,2	-	26,3	23,9	33,3	27,8
Centro	6,8	10,9	10,5	15,1	19,1	11,3
Meridione	6,2	9,9	9,6	14,7	13,9	10,5
Isole	5,5	9,3	6,9	8,8	11,9	8,0
<b>Totale</b>	<b>8,3</b>	<b>9,8</b>	<b>11,3</b>	<b>12,9</b>	<b>24,7</b>	<b>14,8</b>
variazione percentuale 2002/2001						
Nord-Ovest	1,2	0,5	3,6	0,7	5,6	4,8
Nord-Est	3,7	-	10,7	19,8	7,9	7,7
Centro	0,6	1,1	1,5	1,0	0,7	1,1
Meridione	1,6	0,0	1,1	0,9	1,4	1,2
Isole	0,9	0,4	0,8	0,6	0,8	0,7
<b>Totale</b>	<b>2,3</b>	<b>0,3</b>	<b>3,3</b>	<b>1,1</b>	<b>5,6</b>	<b>4,1</b>

Fonte: INEA, banca dati dei valori fondiari.

## **Il mercato degli affitti nel 2002**

### **SINTESI DEI RISULTATI**

**Andrea Povellato (INEA)**

La superficie in affitto in Italia ha superato i 3 milioni di ettari coltivati con una crescita dell'incidenza percentuale dal 18,4% del 1990 al 23,2% del 2000. La situazione italiana rimane ancora distante rispetto alla media europea (39%), dato che in Italia l'istituto dell'affitto è stato utilizzato soltanto parzialmente per superare i vincoli all'ampliamento della superficie aziendale. A fronte di una accentuata polverizzazione fondiaria, il diffuso utilizzo dei servizi contoterzi ha consentito di impiegare macchinari moderni in aziende di piccole e medie dimensioni che altrimenti non avrebbero avuto nessuna convenienza nell'acquisto.

Nella maggior parte della penisola si nota una sostanziale stabilità dei canoni e la netta prevalenza della domanda rispetto all'offerta. La tipologia di contratto maggiormente diffusa è l'accordo in deroga, mentre le forme verbali mantengono una certa importanza solo in aree montane, marginali o per appezzamenti di dimensioni molto ridotte. Nel Mezzogiorno l'attivazione delle misure previste dai Fondi strutturali ha vivacizzato il mercato fondiario, in particolare i finanziamenti per l'insediamento dei giovani agricoltori hanno incentivato la richiesta di terreni in affitto.

Una maggiore dinamicità del mercato degli affitti viene indicata dagli operatori del settore per il prossimo futuro in molte regioni italiane. Tale situazione dovrebbe interessare soprattutto le regioni centro-meridionali dove è prevista anche una crescita del livello dei canoni. Nelle regioni settentrionali è atteso un incremento della domanda, soprattutto per colture di pregio come ortofloricole, vigneti e seminativi irrigui. La situazione di mercato di alcuni prodotti agricoli e il mancato ricambio generazionale nelle aziende operanti in alcune aree potrebbe invece riflettersi in un aumento dell'offerta di terreni in alcune aree delle regioni settentrionali.

I valori dei canoni d'affitto oscillano tra un massimo di 1.000-2.000 euro per ettaro rilevati per i terreni investiti colture specializzate nelle zone più fertili e vocate presenti in ogni regione ed un minimo di 50-100 euro per ettaro che si riscontra nelle aree interne e di montagna, soprattutto nel Mezzogiorno.

---

L'indagine sul mercato fondiario curata dall'INEA è disponibile in Internet:  
[http://www.inea.it/progetti/mercato\\_f.cfm](http://www.inea.it/progetti/mercato_f.cfm)

Un'analisi dettagliata è pubblicata nel volume INEA (2003) *Annuario dell'agricoltura italiana*, Volume LVI, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli.