

## **L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2001**

### **SINTESI DEI RISULTATI**

**Andrea Povellato (INEA)**

Il prezzo della terra è mediamente aumentato del 4,5% in Italia secondo quanto emerge dalla annuale Indagine sul mercato fondiario realizzata dell'INEA attraverso interviste ad operatori del settore. Sostanzialmente il mercato fondiario sta registrando una crescita delle quotazioni in termini reali ormai da cinque anni e nel 2001 sembra aver accelerato ulteriormente la tendenza al rialzo. Infatti l'aumento medio dei valori fondiari ha superato il tasso di inflazione, determinando una crescita del patrimonio fondiario in termini reali pari a +1,7%.

Si nota una graduale estensione degli aumenti delle quotazioni verso le regioni dell'Italia centrale, ma continuano a permanere forti disparità tra il dinamismo dei valori fondiari nelle regioni settentrionali (ad esempio l'aumento medio nel Veneto è stato +12,8% e in Friuli Venezia Giulia dell'8,6%) e la prevalente stagnazione evidenziata nelle regioni del Sud, con alcune regioni addirittura in regresso rispetto ai valori dell'anno precedente.

Gli operatori imputano questi andamenti differenziati a fattori agricoli come i buoni andamenti mercantili di alcuni comparti produttivi (soprattutto vitivinicolo e lattiero caseario) e gli aiuti diretti per i seminativi, che hanno incentivato anche la richiesta di terreni adatti alle produzioni più redditizie. Questo aumento della domanda, in un mercato da sempre caratterizzato da scarsa mobilità fondiaria, ha spinto verso l'alto il prezzo delle terra, con una netta prevalenza delle aree irrigue, pianeggianti o vocate a colture specializzate.

Tra gli acquirenti prevalgono, come sempre, gli agricoltori professionali che cercano di aumentare le dimensioni della loro impresa attraverso l'acquisto di terreni. Le motivazioni per questa tipologia di compratori sono legate alla necessità di ottenere economie di scala e una migliore allocazione dei fattori produttivi, ma non vanno sottovalutati gli obiettivi patrimoniali e quindi le decisioni di acquisto come scelta di investimento dei risparmi raccolti dalla famiglia coltivatrice.

Sono sempre attivi nel mercato i risparmiatori professionalmente non agricoli la cui domanda di terreni risente di motivazioni legate alle possibilità residenziali del fondo rustico o alla potenzialità speculative, se il fondo possiede caratteristiche di ubicazione adatte a cambiamenti nella destinazione d'uso. Malgrado quest'ultimo tipo di domanda non sia prevalente, essa può influenzare in misura significativa le quotazioni a livello locale.

Dall'esame delle tipologie degli acquirenti emerge un quadro contraddittorio e, per certi versi, preoccupante per le prospettive del settore agricolo. L'alto livello del prezzo della terra, riscontrabile soprattutto nelle aree di pianura fertili e irrigue di alcune regioni o anche in terreni collinari adatti alle produzioni di qualità, può risultare confortante per quanti hanno investito i loro risparmi nell'acquisto di terra, ma desta preoccupazione

negli imprenditori agricoli che sarebbero intenzionati ad estendere la maglia podereale per recuperare quelle economie di scala così indispensabili per mantenere competitive le proprie imprese. La terra si conferma, quindi, come uno dei più pesanti vincoli nei processi di adattamento strutturale delle imprese agricole. Con valori della terra così elevati l'investimento diventa assai oneroso e lo sforzo finanziario richiesto, anche in presenza di tassi bancari contenuti, non può essere affrontato dalla maggior parte degli operatori.

Evoluzione dei valori fondiari medi nel 2000

Circoscrizione	Zona altimetrica				pianura	Totale
	montagna interna	montagna litoranea	collina interna	collina litoranea		
valori per ettaro in migliaia di euro						
Nord-Ovest	5,3	13,4	16,0	34,1	27,3	18,8
Nord-Est	16,6	-	23,7	20,0	30,8	25,8
Centro	6,7	10,7	10,4	15,0	18,9	11,2
Meridione	6,1	9,9	9,5	14,6	13,7	10,4
Isole	5,5	9,3	6,8	8,7	11,8	7,9
<b>Totale</b>	<b>8,2</b>	<b>9,8</b>	<b>11,0</b>	<b>12,8</b>	<b>23,4</b>	<b>14,3</b>
variazione percentuale 2001/2000						
Nord-Ovest	3,1	2,4	3,2	2,4	6,0	5,2
Nord-Est	3,1	-	14,0	22,2	9,1	8,8
Centro	2,6	5,5	3,7	4,8	-0,8	3,0
Meridione	0,3	0,0	0,6	0,1	0,6	0,5
Isole	0,7	0,1	0,3	0,2	0,2	0,3
<b>Totale</b>	<b>2,2</b>	<b>0,3</b>	<b>4,1</b>	<b>1,8</b>	<b>6,0</b>	<b>4,5</b>

Fonte: INEA, banca dati dei valori fondiari.

## Il mercato degli affitti nel 2001

### SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato (INEA)

La diffusione dell'affitto in Italia secondo i dati del censimento agricolo riguarda 3.895.000 ettari, di cui 3.065.000 ettari di superficie coltivabile. In termini percentuali pari al 23% della superficie agricola nazionale, un valore ancora molto lontano da quello medio comunitario (39%). Malgrado i significati passi in avanti realizzati soprattutto nei primi anni novanta, la progressiva chiusura del regime di proroga dei contratti d'affitto e il consolidamento dei patti in deroga non sono stati quindi sufficienti a portare l'incidenza della superficie in affitto sui livelli medi registrati negli altri paesi comunitari.

Nelle regioni nord occidentali il livello dei canoni di affitto si è mantenuto sostanzialmente costante, con la tendenza a ridurre la durata dei contratti. Gli operatori delle regioni nord orientali segnalano come l'offerta di terreni non sia in grado di soddisfare le crescenti richieste soprattutto di seminativi irrigui e vigneti. Lievi aumenti dei canoni si sono registrati in alcune aree dell'Emilia Romagna, del Friuli e, per certe tipologie colturali, del Veneto. Nelle regioni dell'Italia centrale è stato registrato un lieve incremento dei canoni, soprattutto in Toscana dove la crescita ha interessato seminativi, vigneti delle zone maggiormente vocate e superfici a vivaio. Nelle aree di coltivazione del tabacco è stata segnalata una richiesta di terreni sui quali attuare questa coltura al fine di evitare i problemi di stanchezza del terreno connessi alla coltivazione ripetuta sulla medesima superficie. Modesti incrementi dei canoni si osservano nelle province di Chieti e Pescara e in Campania. L'avverso andamento climatico e un aumento della fiducia nei patti in deroga stanno determinando una prevalenza dell'offerta in alcune aree.

Per il prossimo futuro gli operatori del settore prevedono incrementi del livello dei canoni in Lombardia, Triveneto, Toscana, Campania e Basilicata, soprattutto per le tipologie colturali di maggiore pregio (colture specializzate, vigneti). Un aumento della richiesta di terreni a foraggiare viene segnalato in Valle d'Aosta, mentre l'offerta in generale dovrebbe crescere in Friuli Venezia Giulia.

---

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 (2002) *Annuario dell'agricoltura italiana*, Volume LV, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli.