

L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2000

SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato (INEA)

Secondo l'annuale indagine dell'INEA il mercato fondiario ha mantenuto nel 2000 l'andamento riscontrato negli ultimi due-tre anni, con una crescita delle quotazioni dei terreni intorno del 3,6% rispetto all'anno precedente. Le dinamiche dei prezzi sono piuttosto diverse tra le varie circoscrizioni geografiche: da un lato si accentua il ritmo di crescita dei valori fondiari medi nelle circoscrizioni del Nord (6-7%), mentre dall'altro lato variazioni decisamente più contenute sono state osservate nelle regioni del Centro-Sud (0,5-0,8%).

Analizzando gli andamenti in termini di investimento patrimoniale emerge per il terzo anno consecutivo una crescita reale delle quotazioni a livello nazionale, dato che l'inflazione nel 2000 si è attestata sul 2,5%. Anche in questo caso vanno fatte le debite differenze tra regioni: soltanto 5 regioni hanno visto crescere il valore reale dei loro terreni, tutte situate nelle circoscrizioni centro-settentrionali.

I terreni di pianura continuano ad attirare le preferenze degli acquirenti e di conseguenza anche nel 2000 i loro valori sono mediamente aumentati del 6% rispetto all'aumento del 2,2% riportato dai terreni collinari e dell'1,2% della montagna. L'andamento divergente tra nord e sud e tra aree fertili e aree marginali continua ad essere motivato, essenzialmente, dalle prospettive di mercato per specifiche produzioni, dal tipo di sostegno pubblico accordato alle produzioni agricole prevalenti nelle diverse regioni e dalla congiuntura economica generale.

La specializzazione produttiva è in grado di influenzare l'intero mercato fondiario di una zona - basti pensare a quanto accade nelle aree viticole vocate. Riflessi positivi anche sui valori dei terreni potrebbero derivare dallo sviluppo di produzioni legate alla specificità dell'origine dei prodotti.

Permane l'influenza sui valori fondiari degli interventi di aiuto diretto al reddito accordati alle produzioni continentali: una parte degli aiuti diretti al reddito rimane incorporata nel valore della terra e porta ad una lievitazione delle quotazioni.

Infine per quanto riguarda gli effetti della congiuntura economica generale, secondo quanto affermato da numerosi testimoni privilegiati, le aspettative positive degli investitori si sono in parte ridimensionate nel secondo semestre anche se la presenza nel mercato di operatori extragricoli con forte liquidità non è diminuita. È probabile che la maggiore dinamicità dell'economia che si riscontra nelle regioni settentrionali e centrali influenzi il mercato fondiario in misura superiore a quanto accade nel Mezzogiorno.

Nel mercato fondiario, come sempre, la domanda di terra prevale rispetto all'offerta e soltanto in alcune aree marginali si è creata una situazione contraria o meglio un'assenza di mercato per mancanza di compratori. Per i terreni dotati di buona fertilità, infrastrut-

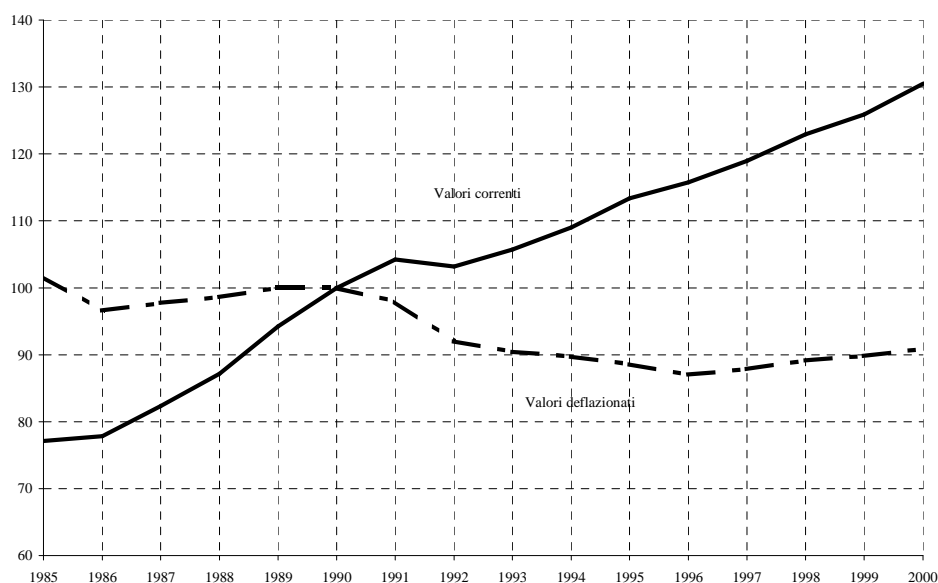
ture adeguate e facile accessibilità gli acquirenti sono disposti a pagare cifre considerevoli, anche quando i terreni non presentano alcuna potenzialità edificatoria e non sono adibiti a coltivazioni intensive. La categoria prevalente di compratori è quella degli agricoltori alla ricerca di nuovi terreni per arrotondare la superficie aziendale in proprietà, ampliare la base produttiva e recuperare qualche economia di scala.

Tab.1 - Evoluzione dei valori fondiari medi nel 2000

Circoscrizione	Zona altimetrica					Totale
	montagna interna	montagna litoranea	collina interna	collina litoranea	pianura	
valori per ettaro in milioni di lire						
Nord-Ovest	10,0	25,3	30,0	64,4	49,9	34,5
Nord-Est	31,2	-	40,3	31,7	54,7	46,0
Centro	12,7	19,6	19,4	27,6	37,0	21,0
Meridione	11,7	19,2	18,3	28,2	26,4	20,1
Isole	10,5	18,0	13,2	16,8	22,9	15,3
Totale	15,5	19,0	20,4	24,3	42,7	26,4
variazione percentuale 2000/1999						
Nord-Ovest	4,4	1,0	3,7	1,1	8,0	6,8
Nord-Est	0,6	-	6,9	21,1	7,4	6,1
Centro	0,9	1,0	1,2	-1,0	2,0	0,8
Meridione	0,6	0,0	0,6	0,5	0,4	0,5
Isole	1,0	0,1	0,5	0,3	0,8	0,6
Totale	1,2	0,1	2,2	0,3	5,9	3,6

Fonte: INEA, banca dati dei valori fondiari.

Fig. 11.1 - Indice dei prezzi nominali e dei prezzi deflazionati dei terreni agricoli in Italia (1990=100)



Il mercato degli affitti nel 2000

SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato (INEA)

Secondo i più recenti dati forniti dall'Istat la superficie in affitto nel 1999 ha superato la soglia dei 4 milioni di ettari, raggiungendo il 20,7% della superficie agroforestale nazionale. In termini relativi la diffusione dell'affittanza è ancora più rilevante se si considera soltanto la superficie agricola utilizzata: il 23,1% della superficie viene infatti coltivato da affittuari. La forma di possesso parte in proprietà e parte in affitto si conferma la tipologia più dinamica degli anni novanta con una crescita del numero di imprese e soprattutto della superficie in affitto (+24%).

Gli operatori del settore confermano che nelle regioni settentrionali il volume dei contratti di affitto sottoscritti tra il 2000 e il 2001 e il livello dei canoni si sono mantenuti sui valori raggiunti nell'anno precedente. Lievi aumenti dei canoni vengono segnalati soltanto in Lombardia e in alcune zone dell'Emilia Romagna. I contributi PAC per i seminativi, i finanziamenti legati alle misure agroambientali e le esigenze degli allevatori di aumentare la superficie aziendale sono i fattori di crescita più importanti. Trova, inoltre, sempre conferma la diffusione, soprattutto nelle zone di pianura, di accordi con i contoterzisti, che sono in grado di pagare canoni di affitto considerevoli.

Nelle regioni dell'Italia centrale e meridionale il mercato degli affitti è stato caratterizzato da una sostanziale stabilità del livello dei canoni e del volume dei contratti di affitto stipulati confermando l'andamento riscontrato negli anni passati. In genere il mercato è molto limitato e si nota una netta differenziazione tra le aree vocate e di pianura dove prevale la domanda e quelle marginali della collina e della montagna dove al contrario è l'offerta a predominare.

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 (2001) *Annuario dell'agricoltura italiana*, Volume LIV, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli