

L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 1999

SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato (INEA)

Secondo le più recenti rilevazioni condotte dall'INEA in ogni regione, le quotazioni dei terreni in Italia sono cresciute del 2,5% nel 1999, raggiungendo un valore medio nazionale poco superiore ai 25 milioni di lire per ettaro. L'aumento medio delle quotazioni nasconde, anche quest'anno, dinamiche dei prezzi piuttosto diverse tra le varie circoscrizioni geografiche. Nella tabella allegata si osservano incrementi del 3-5% nelle regioni settentrionali e variazioni decisamente più contenute nelle regioni del Centro Sud (0-1%).

Confrontando le variazioni dei prezzi della terra con l'andamento del costo della vita nel 1999 (+1,7%) emerge, per il terzo anno consecutivo, una crescita reale delle quotazioni (figura allegata). In termini patrimoniali il capitale fondiario mantiene - e in alcuni casi anche incrementa - il potere d'acquisto soprattutto nelle regioni settentrionali e centrali, mentre nel Mezzogiorno, con l'eccezione della Puglia, la stagnazione degli scambi e dei prezzi continua a generare una graduale erosione del valore del patrimonio fondiario.

A conferma del consueto maggiore interesse per i terreni fertili e di buona localizzazione, si nota un crescente divario tra i valori fondiari della pianura, che sono aumentati mediamente del 3-4% all'anno nella seconda metà degli anni novanta, e quelli della collina e della montagna.

L'andamento divergente tra Nord e Sud è motivato, essenzialmente, da due ordini di fattori: il tipo di sostegno pubblico accordato alle produzioni agricole prevalenti nelle diverse regioni e la congiuntura economica generale. Al primo gruppo di fattori vanno aggiunte anche le prospettive di mercato per le singole produzioni che possono, soprattutto in aree particolari, influenzare l'intero mercato fondiario.

È probabile che la maggiore dinamicità dell'economia nelle regioni settentrionali e centrali influenzi il mercato fondiario in misura superiore a quanto accade nel Mezzogiorno. Secondo numerosi testimoni privilegiati appaiono evidenti sia le aspettative positive degli investitori, sia la presenza sul mercato, in alcuni casi, di operatori extragricoli con forte liquidità.

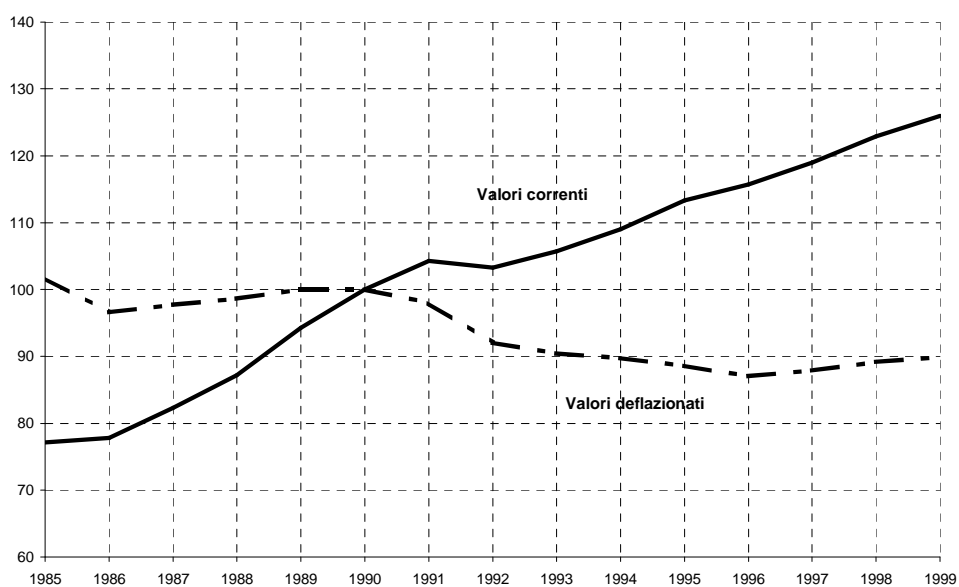
Come di consueto sul mercato fondiario la domanda prevale rispetto all'offerta, soprattutto quando la richiesta riguarda terreni di buona fertilità, dotati di infrastrutture adeguate e di facile accessibilità. In questi casi gli acquirenti sono disposti a pagare cifre considerevoli, anche quando i terreni non presentano alcuna potenzialità edificatoria e non sono adibiti a coltivazioni intensive.

Tab.1 - Evoluzione dei valori fondiari medi nel 1999

Circoscrizione	Zona Altimetrica					Totale
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura	
(valori per ettaro in milioni di lire)						
Nord ovest	9,6	25,0	28,9	63,7	46,2	32,3
Nord est	31,0	-	37,7	26,2	50,9	43,4
Centro	12,6	19,4	19,2	28,2	36,2	20,9
Meridione	11,7	19,2	18,2	28,0	26,3	20,0
Isole	10,4	18,0	13,1	16,8	22,7	15,2
Totale	15,3	18,9	19,9	24,3	40,3	25,5
(variazione percentuale 1999/98)						
Nord ovest	2,9	2,1	2,9	2,5	3,7	3,4
Nord est	-1,6	-	4,9	18,2	6,3	4,6
Centro	2,0	1,0	0,5	1,5	2,6	1,2
Meridione	0,8	0,0	1,2	0,4	0,6	0,8
Isole	0,4	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2
Totale	0,1	0,2	1,7	0,9	4,1	2,5

Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

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



Il mercato degli affitti nel 1999

SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato (INEA)

Continua a persistere una richiesta consistente di terreni in affitto soprattutto in pianura o dove le coltivazioni da reddito spingono verso l'alto la domanda. Va aggiunto che non si notano particolari tensioni sul livello dei canoni, probabilmente a causa della congiuntura economica non sempre favorevole e delle progressive difficoltà finanziarie a cui stanno andando incontro numerose aziende agricole. Il panorama regionale è assai variegato.

La forma più diffusa di contratto è rappresentata dall'accordo in deroga; gli accordi verbali sopravvivono soprattutto nelle aree montane e nelle regioni meridionali. In genere la durata dei contratti è di 3-5 anni per seminativi e foraggere, mentre non supera l'anno per le orticole; per le colture arboree e per la vite la durata è di 5-10 anni. Viene segnalata in alcune aree la tendenza a ridurre la durata dei contratti di affitto. I patti in deroga si stanno diffondendo progressivamente anche nel Mezzogiorno, nonostante che in alcune aree continuino a prevalere gli accordi verbali e forme contrattuali di compartecipazione.

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 (2000) *Annuario dell'agricoltura italiana*, Volume LIII, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma.