

**CONSIGLIO PER LA RICERCA IN AGRICOLTURA E L'ANALISI DELL'ECONOMIA AGRARIA  
CENTRO DI RICERCA POLITICHE E BIOECONOMIA**

## **L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2016**

### **SINTESI DEI RISULTATI**

**Andrea Povellato (CREA)**

Continua la stasi nel mercato fondiario con un livello dei prezzi che, in media, non si discosta da quanto registrato l'anno prima. È quanto emerge dall'indagine annuale 2016 sul mercato fondiario, curata dalle postazioni regionali del Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia. Nel 2016 il prezzo medio si è attestato poco sotto i 20.000 euro per ettaro con una variazione negativa rispetto al 2015 dello -0,1%. Più significative le diminuzioni registrate nella montagna interna e in pianura e nelle circoscrizioni del Nord est e del Centro Italia. In controtendenza le zone altimetriche di collina e, in qualche misura, le circoscrizioni Nord ovest e Isole dove i valori medi presentano una leggera tendenza al rialzo. Va aggiunto che il tasso di inflazione praticamente nullo ha evitato un'ulteriore erosione del patrimonio fondiario in termini reali che si era verificata nel corso dell'ultimo decennio (-13% tra il 2005 e il 2015).

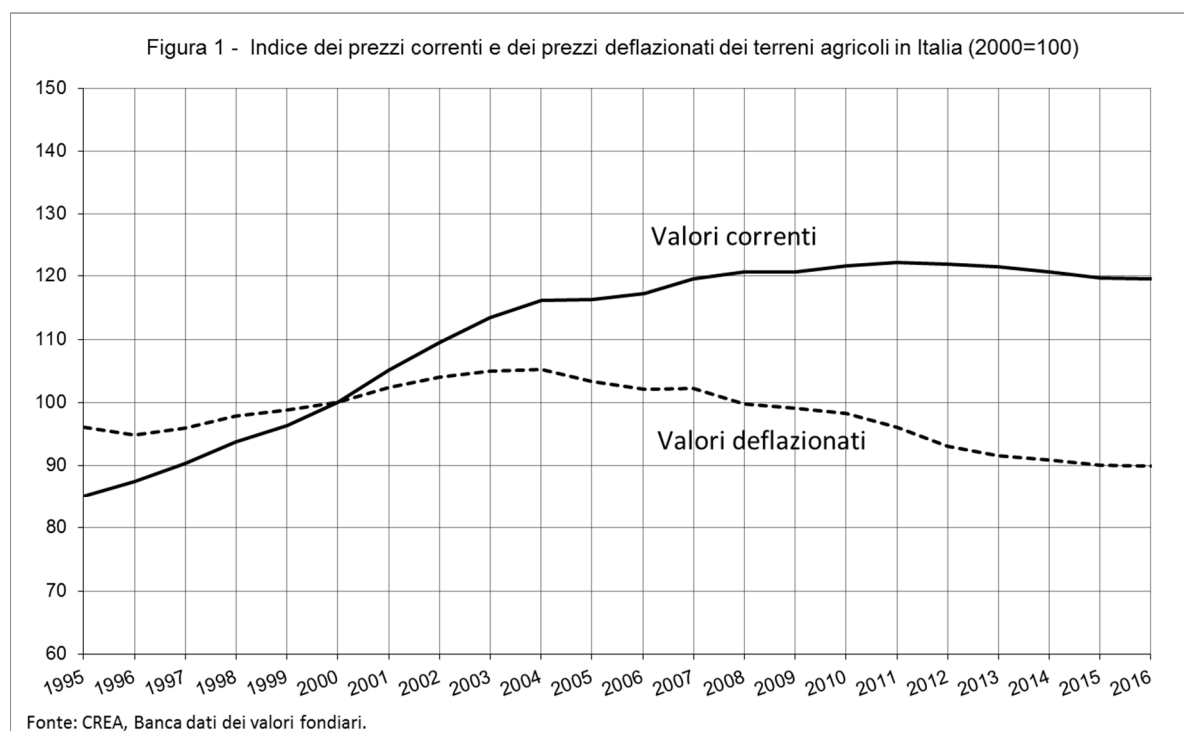
Gli operatori hanno continuato a segnalare il perdurare di una scarsa attività di scambio, ma i dati ISTAT sull'attività notarile fanno emergere una positiva inversione di tendenza da cui emerge che il numero di compravendite di terreni agricoli è aumentato del 9% nel 2016 rispetto all'anno precedente. Si tratterebbe del secondo anno consecutivo di crescita dopo 8 anni di continue riduzioni che hanno portato le compravendite a circa il 60% di quanto si registrava dieci anni fa. La crescita più significativa riguarda le regioni del Nord ovest (11%) e del Sud (10%). Questo aumento dell'attività potrebbe essere correlato con la contestuale crescita delle erogazioni di nuovi mutui per l'acquisto di immobili rurali che secondo Banca d'Italia hanno raggiunto nel 2016 un valore pari a 491 milioni di euro (+14% rispetto al 2015), un livello ancora distante da quanto erogato nel periodo pre-crisi (circa 700.000 euro) ma già quasi doppio rispetto ai minimi raggiunti nel periodo 2012-2014 (in media 280.000 euro all'anno). È probabile che i bassi tassi di interesse e le nuove aperture di credito del sistema bancario abbiano funzionato da volano per accrescere la domanda dei potenziali investitori.

Come evidenziato in precedenza, non mancano le situazioni in cui la vivacità del mercato fa registrare qualche aumento significativo delle quotazioni. Molto probabilmente la variazione positiva delle zone collinari riflette l'interesse per i terreni vitati che caratterizza ormai da oltre un decennio alcune zone di pregio, grazie ai favorevoli andamenti del mercato vitivinicolo. Nel caso delle zone di pianura sembra evidente come il processo di aggiustamento dei prezzi della terra, iniziato qualche anno fa, non sia ancora terminato. La crisi economica di alcuni settori, esacerbata dalla volatilità dei mercati, riduce le aspettative degli agricoltori che sono maggiormente propensi ad investire. Il fattore terra rimane al centro degli obiettivi di crescita delle aziende più dinamiche, ma visti i valori elevati - soprattutto se comparati con la redditività delle colture di pieno campo e della zootecnica bovina - gli operatori si orientano verso l'affitto, mentre l'acquisto di terra legato anche alle strategie di risparmio delle famiglie agricole viene rinviato in attesa di prospettive di sviluppo meno incerte.

L'assestamento del mercato fondiario dovuto alle nuove regole della Politica Agricola Comune (PAC), entrata in vigore con qualche difficoltà nel biennio 2014-15, sembra essersi ormai consolidato per quanto riguarda i pagamenti diretti. Gli agricoltori stanno verificando una graduale discesa del sostegno diretto che impatta soprattutto le piccole aziende e gli

imprenditori più anziani, decisi ormai ad abbandonare la conduzione dell'azienda ma ancora restii a procedere alla vendita. Ne dovrebbero beneficiare le aziende più dinamiche, solitamente di maggiori dimensioni, e i giovani agricoltori ma l'accesso alla terra rimane difficoltoso. Gli operatori lamentano i ritardi nell'avvio dei piani di sviluppo rurale - soprattutto nelle regioni del Centro Sud - che hanno garantito in passato una disponibilità finanziaria interessante per attivare nuovi investimenti.

Le prospettive per il futuro rimangono incerte, con alcune aree in moderata crescita trainata da produzioni vocate e di qualità e aree meno dinamiche dove l'offerta prevale sulla domanda. Il riallineamento dei prezzi della terra potrebbe favorire un'ulteriore crescita dell'attività di compravendita, soprattutto se sostenuta da un miglioramento dell'accesso al credito e da un atteggiamento meno attendista da parte dei potenziali venditori.



Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari.

Tabella 1 - Evoluzione dei valori fondiari medi (migliaia di euro per ettaro, 2016)

	Zona Altimetrica					Totale	In % sul 2015
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura		
Nord-ovest	5,8	17,2	25,0	98,5	33,2	26,2	0,2
Nord-est	29,9	-	44,0	30,8	43,7	40,5	-0,3
Centro	9,2	24,3	14,8	16,6	22,4	14,8	-0,9
Meridione	6,4	9,8	12,1	17,1	17,7	12,9	0,1
Isole	5,7	7,2	7,5	8,9	14,2	8,5	0,3
Totale	11,7	8,9	15,7	14,8	31,3	19,8	-0,1
In % sul 2015	-0,3	0,3	0,4	0,3	-0,4	-0,1	

Fonte: CREA, Banca Dati dei Valori Fondiari.

NB: I dati presenti in questa tabella non sono confrontabili con quelli pubblicati negli anni precedenti a seguito di un aggiornamento della Banca dati dei valori fondiari.

## **Il mercato degli affitti nel 2016**

### **SINTESI DEI RISULTATI**

**Davide Longhitano (CREA)**

Prosegue il processo di consolidamento dell'affitto che rappresenta sempre più uno strumento strategico a disposizione degli imprenditori per il raggiungimento di economie di scala attraverso l'aumento delle dimensioni aziendali. Ciò in virtù della flessibilità che caratterizza questo istituto, richiedendo impegni finanziari inferiori rispetto all'acquisto, specie di fronte alla crisi di liquidità che ha interessato gli anni più recenti.

In generale si registra in crescita la domanda per terreni da condurre in affitto soprattutto da parte dei giovani imprenditori incentivati dal premio di primo insediamento offerto dai Programmi di Sviluppo Rurale, mentre rispetto al passato si attenua l'interesse da parte dei contoterzisti, sebbene restino attori importanti nella composizione della domanda. Le regioni settentrionali confermano la tradizionale dinamicità del mercato con una domanda tendenzialmente superiore all'offerta, soprattutto per terreni dedicati a colture di pregio. In queste regioni si segnala anche un moderato incremento dei canoni medi, mentre rimane un evidente dualismo strutturale tra aree interne e zone più vocate. Mercato stabile nelle regioni centrali dove gli operatori segnalano anche l'aumento del numero di contratti regolarmente registrati. Parimenti nel Mezzogiorno procede il processo di regolarizzazione dei contratti di affitto, grazie soprattutto alle norme previste per la partecipazione ai bandi della PAC. Tuttavia in queste regioni il mercato si caratterizza con un'offerta tendenzialmente superiore alla domanda, specie nelle zone marginali, dove alla lenta e costante fuoriuscita di piccole aziende dal settore non corrisponde un altrettanto turnover da parte di imprese più strutturate.

In attesa di dati aggiornati, l'Indagine sulla struttura delle aziende agricole realizzata dall'ISTAT nel 2013 registrava una superficie condotta in affitto pari a quasi 6 milioni di ettari (il 42% della SAU totale), di cui circa 1 milione di ettari in uso gratuito, evidenziando un incremento del 70% rispetto al 2000. In particolare sono state le aziende miste proprietà/affitto ad essere in decisa espansione in tutte le regioni, sebbene la quota complessiva di SAU condotta in affitto rimanga concentrata maggiormente nel Nord Italia. L'incremento di superficie in affitto ha contribuito anche al consolidamento della dimensione media aziendale, che tra il 2000 e il 2013 è aumentata del 54%, attestandosi a poco più di 8 ettari mentre nel complesso calano il numero di aziende attive (-40%) e, anche se in maniera più lieve, la SAU totale (-6%).

Per incentivare la mobilità fondiaria diverse Regioni hanno approvato misure che cercano di riattivare il mercato degli affitti (banca della terra), soprattutto per quanto riguarda i terreni incolti o scarsamente utilizzati. La fase operativa è stata attivata solo in alcune regioni (Toscana e Liguria) mentre i primi effetti concreti anche sul mercato degli affitti si attendono per il prossimo futuro. D'altro canto sono soprattutto le misure previste e attivate nei PSR a creare le principali attese, come nel caso già visto dei premi per il primo insediamento di giovani agricoltori, mentre l'andamento dei canoni rimane subordinato a quello dei diversi comparti agricoli di riferimento.

---

L'indagine sul mercato fondiario curata dal CREA sarà disponibile nel sito web: <http://antares.crea.gov.it:8080/mercato-fondiario>.