

L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2020

SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato (CREA-PB)

L'esplosione della pandemia nel 2020 ha lasciato il segno anche sul mercato fondiario, con una significativa contrazione dell'attività di compravendita, ma senza particolari conseguenze sul fronte delle quotazioni dei terreni. Secondo gli operatori del settore, intervistati durante l'annuale indagine curata dalle sedi regionali del CREA-PB - e da quest'anno coadiuvati dal Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali, gli effetti della pandemia sono stati meno gravi di quanto ci si poteva aspettare, grazie alla ripresa delle attività di compravendita, successiva alla prima ondata pandemica.

In sostanza, nel 2020 il prezzo dei terreni agricoli è rimasto stazionario (-0,1% sul 2019) con flessioni generalizzate soltanto nelle regioni del Nord-Est, dove l'aggiustamento delle quotazioni prosegue ormai da diversi anni (tab. 1). Sono le zone di pianura e in parte collinari a risentire maggiormente della flessione. Oltre a Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna e Liguria che presentano le riduzioni più vistose, si segnalano contrazioni anche in altre tre regioni (Toscana, Molise e Campania). Una nota parzialmente positiva viene dal confronto con il dato sull'inflazione: nel 2020 l'indice generale dei prezzi ha presentato un valore negativo (-0,2%), quindi il patrimonio fondiario medio nazionale, in termini reali, è aumentato lievemente (+0,1%), dopo una serie negativa che continuava dal 2007. Una seppur magra consolazione, dato che un'inflazione con segno negativo segnala una situazione economica generale non certo favorevole.

Secondo le statistiche rese note dal Consiglio Nazionale del Notariato, il numero di atti di compravendita riguardanti terreni agricoli, conclusi nel 2020, è diminuito dell'8,4% rispetto al 2019, invertendo una tendenza positiva che durava dal 2014. Si riduce in misura ancora più significativa il valore monetario delle transazioni che si ferma a 4,8 miliardi di euro (-21% rispetto al 2019). A risentirne maggiormente sono state le contrattazioni per importi superiori ai 100.000 euro, numericamente esigue (7% del totale) ma prevalenti in termini di valore (64%).

Andamento analogo si è registrato nel caso del credito per l'acquisto di immobili in agricoltura che, secondo Banca d'Italia, ha subito una brusca battuta di arresto dopo il recupero avvenuto dal 2012 in poi. Le erogazioni pari a 319 milioni di euro (-42% sul 2019) riportano i valori quasi ai minimi storici dell'inizio decennio. La contrazione, ben più significativa della riduzione dell'attività di compravendita in generale, riporta in primo piano il tema della difficoltà di accesso al credito, tante volte denunciato dagli operatori del settore.

Gli effetti della pandemia sull'attività di compravendita sono stati decisamente maggiori nel primo semestre del 2020, come attestato dalle statistiche del Notariato (-29% rispetto allo stesso semestre del 2019, mentre nel secondo semestre si è registrato un +12%). A causa delle restrizioni negli spostamenti, gli operatori non hanno potuto incontrarsi e perfezionare gli accordi preliminari e le banche e gli studi notarili sono rimasti chiusi, praticamente fino a giugno. Nella seconda metà dell'anno, la decisa ripresa delle attività mercantili, in un clima quasi di euforia, non è riuscita a compensare pienamente la flessione del primo semestre.

In alcuni casi, a seconda dell'indirizzo produttivo delle aziende, è stata la mancanza di liquidità a rallentare le compravendite (soprattutto per le produzioni più legate agli effetti delle chiusure, come floricoltura, viticoltura, agriturismo). Per converso, si segnala anche un effetto contrario laddove la mancanza di liquidità e situazioni aziendali particolarmente fragili hanno spinto alcuni operatori a vendere per consentire di superare un momento finanziariamente molto difficile. In sostanza, da un lato sembra si sia accelerato il processo di dismissione da parte di operatori a bassa redditività, mentre dall'altro lato gli investitori più dinamici restano in attesa di tempi migliori.

La diffusa percezione di incertezza sull'evoluzione della situazione economica generale non ha impedito agli operatori di esprimere anche un cauto ottimismo sulla capacità del settore di cogliere i segnali di ripresa, che potrebbero riverberarsi anche sul mercato fondiario. Il PNRR potrebbe essere di aiuto in questo senso, mentre permangono dubbi sugli effetti incerti della riforma della PAC.

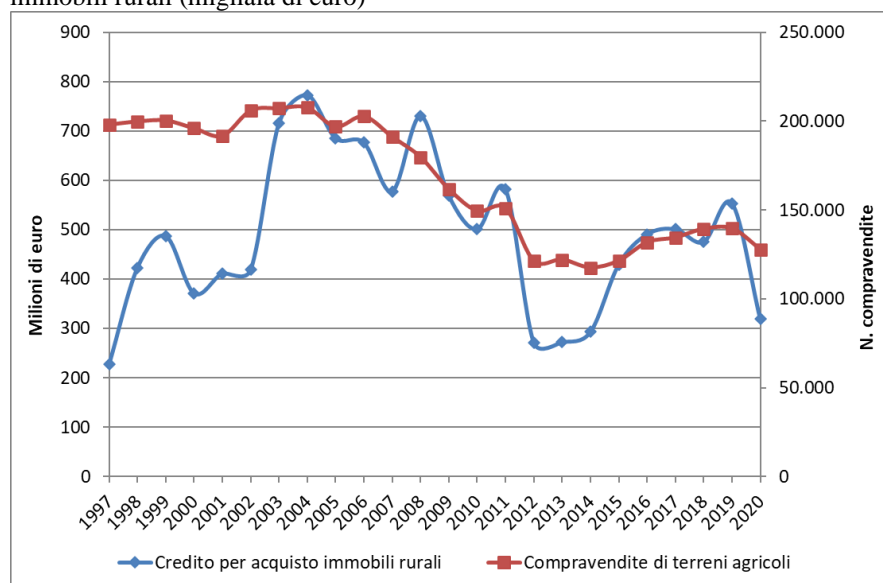
Tabella 1 - Evoluzione dei valori fondiari medi (migliaia di euro per ettaro, 2020)

	Zona Altimetrica					Totale	In % sul 2019
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura		
Nord-ovest	6,2	17,6	27,0	98,5	36,4	28,5	0,4
Nord-est	38,3	-	44,3	29,6	42,7	41,8	-0,8
Centro	9,4	24,3	15,1	16,8	22,8	15,1	0,0
Meridionale	6,6	9,9	12,4	17,3	18,7	13,3	0,3
Isole	5,9	7,3	7,7	8,9	14,5	8,7	0,6
Totale	13,7	9,0	16,1	14,9	32,0	20,7	-0,1
In % sul 2019	0,2	0,4	0,1	-0,2	-0,3	-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.

Grafico 1– Confronto tra andamenti del numero di compravendite dei terreni agricoli e credito per l'acquisto di immobili rurali (migliaia di euro)



Fonte: ISTAT, Attività notarile; Banca d'Italia, Bollettino statistico.

Il mercato degli affitti nel 2020 SINTESI DEI RISULTATI

Davide Longhitano (CREA-PB)

Anche per il mercato degli affitti l'emergenza sanitaria sembra non aver inciso in maniera sostanziale, con effetti abbastanza circoscritti ad alcuni comparti che hanno presentato un'attività generalmente in flessione, come nel caso della floricoltura, viticoltura e agriturismo, e una tendenza al ribasso dei canoni, dovuta al crollo dei consumi e alla chiusura del canale Horeca. Tuttavia, per certi versi l'incertezza legata alla pandemia ha indotto molti operatori a rivolgersi all'affitto piuttosto che optare per l'acquisto di nuovi terreni. Inoltre, la crisi di liquidità manifestatasi in alcuni comparti ha portato a diluire nel tempo il pagamento dei canoni d'affitto.

Nel complesso l'istituto dell'affitto continua a rappresentare il principale strumento a disposizione degli imprenditori per ampliare le proprie superfici aziendali, come più volte emerso anche dalle statistiche ufficiali. Considerando l'ultima Indagine sulla struttura delle aziende agricole dell'ISTAT disponibile, nel 2016, la superficie in affitto - comprensiva degli usi gratuiti - in Italia ammontava a circa 5,7 milioni di ettari incidendo su quasi la metà della SAU totale (tab. 2). Da notare, in particolare, come oltre i due terzi della SAU in affitto si concentri tra le aziende specializzate in seminativi e l'allevamento di erbivori, seguite da quelle specializzate in colture permanenti e a orientamento misto.

Tabella 2 - Aziende, SAU e produzione standard per orientamento tecnico economico in Italia

	Aziende	SAU (ha)	Produzione std. (euro)	SAU in affitto (ha)	SAU in affitto / SAU
Az. spec. nei seminativi	30%	38%	19%	33%	40%
Az. spec. in ortofloricoltura	2%	1%	9%	1%	44%
Az. spec. colture permanenti	47%	19%	24%	13%	31%
Az. specializzate in erbivori	9%	28%	21%	39%	65%
Az. spec. in granivori	1%	2%	19%	2%	57%
Az. miste	11%	12%	9%	11%	43%
Totale (escluse non classif.)	100%	100%	100%	100%	46%
Valori assoluti	1.134.467	12.557.793	46.972.268.012	5.755.800	

Fonte: ISTAT, Indagine sulle strutture produttive 2016.

NB: Alcune aziende nelle suddivisioni per OTE risultano non classificabili.

Nel 2020 la domanda continua ad essere attiva soprattutto nel caso di terreni da destinare a colture di pregio, specie per i vigneti a denominazione, mentre tende a prevalere l'offerta nelle zone più marginali e meno vocate all'agricoltura. I principali protagonisti nella richiesta di terra in affitto sono giovani agricoltori e grandi investitori provenienti anche da altri settori, come nel caso di seminativi da destinare a colture agroenergetiche, mentre l'offerta è sostenuta soprattutto da agricoltori che fuoriescono dal settore per ragioni economiche o per raggiunti limiti di età. Complessivamente il volume degli affitti è rimasto abbastanza stabile, così come i canoni che si sono mantenuti sui livelli degli ultimi anni. Si segnala infatti una maggiore

propensione al rinnovo dei contratti in affitto piuttosto che alla stipula di nuove contrattazioni, quasi sempre senza modificare l'importo del canone, per via della proroga concessa ai Programmi di Sviluppo Rurale. La scadenza dei contratti di affitto rimane di fatto tradizionalmente collegata alle politiche comunitarie.

Nella maggior parte dei casi i contratti di affitto sono regolarizzati secondo accordi in deroga ai sensi dell'art. 45 della legge 203/1982, mentre restano, seppure marginalmente, forme contrattuali atipiche come gli accordi verbali, specie nelle zone più interne e montane.

In generale la domanda tende a prevalere sull'offerta nelle regioni settentrionali, specie nel caso di terreni destinati a produzioni a denominazione con canoni che seppur stabili, si mantengono su livelli medio alti. Qualche incremento è stato registrato in Lombardia nel caso di rinnovi contrattuali legati all'aumento di domanda da parte dei giovani, oltre che alla presenza diffusa di impianti di agroenergie (biogas) e alla consueta richiesta per la gestione dei reflui di origine zootecnica, mentre in Veneto si segnala un assestamento dei canoni per i vigneti rispetto al passato. Nelle regioni centrali la crisi generata dalla pandemia ha reso sostanzialmente immobile il mercato degli affitti con pochi contratti registrati che hanno riguardato principalmente grandi investitori. Anche nel meridione la situazione rimane abbastanza stazionaria, sebbene si continui a rilevare una maggiore attitudine alla regolarizzazione dei contratti d'affitto anche nel caso di quelli stagionali, soprattutto per ottenere i requisiti necessari per accedere ai finanziamenti pubblici.

Per il futuro gli operatori non si attendono una modifica strutturale nei rapporti tra proprietari e affittuari causata dalla diffusione del coronavirus, quanto piuttosto una temporanea frenata nelle contrattazioni, cosa che in parte si è già iniziata a verificare. Tuttavia, la maggior parte delle attese si concentra sull'evoluzione delle politiche per il settore e in particolare quelle relative ai pagamenti diretti, che potrebbero influenzare l'atteggiamento dei proprietari concedenti nel caso dei rinnovi contrattuali e di conseguenza anche sul livello dei canoni.