

ANNO XLVI - N. 404 venerdì 28 novembre 2008

SPECIALE INEA

L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2007

SINTESI DEI RISULTATI
Andrea Povellato (INEA)

Nel 2007 il prezzo della terra è tornato a crescere in misura significativa dopo due anni di sostanziale stabilità. L'andamento positivo dei mercati agricoli ha aumentato le aspettative degli investitori inducendoli all'acquisto di terreni, soprattutto per la coltivazione di seminativi. Malgrado il rallentamento che si registra per l'intero sistema economico nazionale e la redditività agricola abbastanza modesta, la terra continua a rappresentare un interessante bene di investimento, al sicuro dalle rischiose fluttuazioni di altri mercati dei capitali.

Il valore fondiario medio a livello nazionale ha superato la soglia dei 17.000 euro per ettaro, un valore che nasconde la forte variabilità riscontrabile a livello territoriale. Infatti i terreni situati nelle circoscrizioni del Nord presentano valori medi più che doppi rispetto a quelli del Mezzogiorno e allo stesso modo i terreni di pianura, in media, sono valutati circa tre volte di più di quelli di montagna. Malgrado queste forti differenziazioni, il prezzo medio dei terreni in Italia si pone ai vertici di una ipotetica classifica europea, dove soltanto paesi come l'Olanda, il Belgio e la Danimarca presentano valori simili.

Dal confronto con il tasso di inflazione i prezzi hanno evidenziato, dopo due anni di flessione, una leggera crescita in termini reali (+0,2%), invertendo una preoccupante tendenza alla riduzione del valore reale del patrimonio fondiario. Il valore della terra in termini reali si mantiene su livelli superiori a quelli riscontrabili negli anni novanta ma inferiori al prezzo deflazionato degli anni ottanta. Ne hanno beneficiato soprattutto i terreni situati nelle aree agricole settentrionali: analizzando i dati nell'arco degli ultimi sette anni il valore della terra è aumentato in termini reali del 5-10% in queste aree, mentre in tutto il Mezzogiorno si sono riscontrate contrazioni dei valori intorno al 7-10%.

L'impennata dei prezzi agricoli nel secondo semestre del 2007 ha riacceso l'interesse per l'investimento fondiario e spiega, almeno parzialmente, la rinnovata crescita delle quotazioni fondiarie. Il buon andamento sui mercati delle commodity ha ridato fiato al mercato fondiario, soprattutto nelle zone più fertili. Inoltre non va sottovalutata la disponibilità di nuove risorse finanziarie che saranno disponibili attraverso i piani di sviluppo rurale nel quadro della programmazione 2007-2013. Secondo gli operatori del settore è probabile che gli imprenditori più capaci saranno in grado di capitalizzare, anche nel mercato fondiario, gli aumenti di reddito derivanti dai nuovi investimenti strutturali e dalle attività multifunzionali che i piani di sviluppo rurale sono orientati a promuovere.

A distanza di tre anni dall'applicazione del nuovo sostegno disaccoppiato, non si notano particolari effetti sul mercato fondiario. È probabile che le aspettative degli operatori siano ormai orientate verso una ulteriore graduale riduzione del sostegno, quindi il valore della terra probabilmente sta risentendo meno di un tempo della capitalizzazione degli aiuti pubblici.

Nella prima metà del 2008, secondo le prime valutazioni fornite dagli operatori del settore, l'interesse per i terreni agricoli è continuato a crescere anche in conseguenza delle difficoltà sempre più evidenti riscontrabili negli altri mercati dei capitali. Il peggioramento della congiuntura agricola a metà del 2008 e, soprattutto, l'estendersi della crisi finanziaria pongono non pochi dubbi sulla capacità del mercato fondiario di mantenere lo stesso dinamismo rilevato qualche mese prima.

Evoluzione dei valori fondiari medi - 2007

Circoscrizione	Zona altimetrica					Totale
	montagna	montagna	collina	collina	pianura	
	interna	litoranea	interna	litoranea		

valori per ettaro in migliaia di euro

Nord-Ovest	5,4	23,6	20,0	72,7	31,6	22,8
Nord-Est	18,4	-	29,8	21,4	38,7	31,7
Centro	7,7	9,6	11,4	15,9	19,9	12,2
Meridione	6,7	9,5	10,6	16,5	14,5	11,5
Isole	6,1	8,8	7,7	10,2	14,5	9,1
Totale	9,1	9,6	12,9	15,2	28,3	17,1

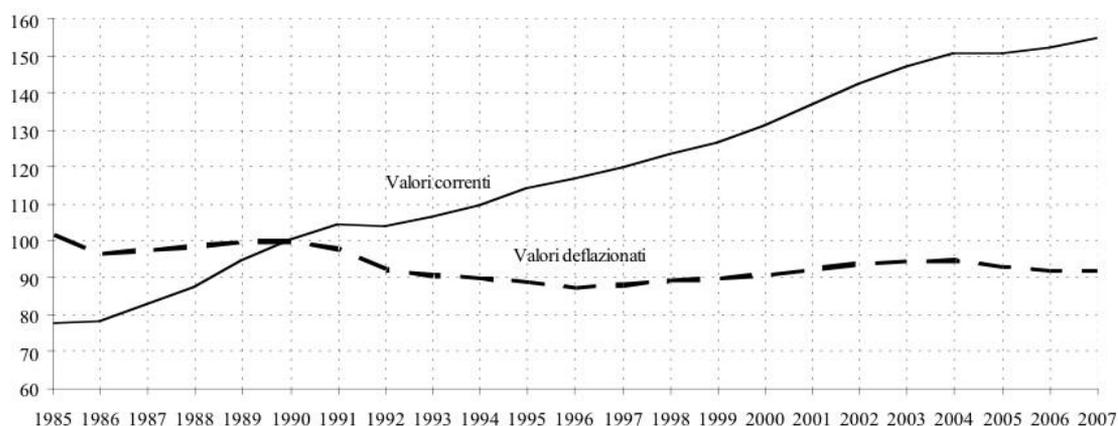
variazione percentuale 2007/2006

Nord-Ovest	1,6	2,0	2,7	2,4	1,3	1,6
Nord-Est	2,2	-	2,1	-2,4	3,0	2,6
Centro	2,9	2,6	1,6	2,8	3,4	2,3
Meridione	1,3	0,1	1,0	1,7	0,3	1,0
Isole	1,1	0,7	0,7	0,4	1,9	1,0
Totale	1,9	0,5	1,6	1,5	2,1	1,9

NB: I dati presenti in questa tabella non sono confrontabili con quelli pubblicati negli anni precedenti in quanto e' in corso un aggiornamento della banca dati dei valori fondiari.

Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

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



Il mercato degli affitti nel 2007

Nel 2007 il mercato degli affitti ha evidenziato un discreto dinamismo, dovuto al significativo incremento dei prezzi dei principali prodotti agricoli sui mercati nazionali. I canoni sono aumentati soprattutto nella seconda parte dell'anno: con l'avvio della nuova annata agraria 2007/08 e' stata, infatti, osservata la tendenza a incorporare nel canone i forti incrementi dei prezzi dei cereali e delle proteoleaginose. In sostanza gli effetti di questi aumenti si avranno sui bilanci aziendali del 2008. Questa situazione ha interessato i nuovi contratti, mentre sembra avere influenzato in misura minore i

rinnovi contrattuali. In particolare in alcune aree della pianura padana i nuovi contratti sono stati siglati con un aumento del canone compreso tra il 10% e il 30% rispetto all'annata precedente. Meno rilevanti sono i cambiamenti dei canoni registrati nel Mezzogiorno a causa degli elevati livelli raggiunti nelle precedenti annate. Anche nelle aree maggiormente vocate alla zootecnia l'aumento dei canoni e' stato frenato dal contestuale incremento dei costi di produzione. Il favorevole andamento commerciale delle principali produzioni agricole ha spesso indotto i proprietari a coltivare in proprio i terreni, o a siglare accordi con i contoterzisti. Nelle aree cerealicole delle regioni meridionali l'aumento dei prezzi ha posto fine a molti contratti atipici - come quelli verbali - sostituiti dalla coltivazione diretta del proprietario. In queste zone risulta sostenuta la domanda di terreni in affitto da destinare alla coltivazione di grano duro, che non trova peraltro un corrispondente livello dell'offerta. La riforma della PAC rappresenta uno dei principali fattori che hanno condizionato il mercato degli affitti negli ultimi anni: con l'introduzione del regime di disaccoppiamento si e' infatti creato un mercato parallelo per i terreni dotati di titolo ai quali sono in genere associati dei canoni superiori a quelli previsti per terreni simili ma privi di titolo. L'aumento della domanda di terreni in affitto e' stato sostenuto anche dagli imprenditori agricoli detentori di titoli ma impossibilitati ad utilizzarli per la mancanza di superficie agricola. I contratti in deroga, stipulati in base all'art. 45 della legge 203/82, sono ampiamente diffusi in tutte le regioni centro-settentrionali e si stanno affermando anche nelle regioni meridionali e insulari. Gli accordi verbali sono riscontrabili nelle aree montane e per terreni marginali. Proprietari e affittuari tendono a stipulare accordi di breve durata, differenziati in funzione della tipologia colturale e spesso coincidenti con il periodo di adesione alle misure previste dal PSR, mentre i contratti stagionali riguardano le colture ortive e quelle industriali (pomodoro e tabacco).

Ulteriori informazioni sono disponibili nei due elenchi riguardanti i prezzi minimi e massimi dei terreni e i canoni d'affitto per diverse tipologie distinte per regione (file excel, 112Kb)

L'indagine sul mercato fondiario curata dall'INEA e' disponibile in Internet:
http://www.inea.it/progetti/mercato_f.cfm