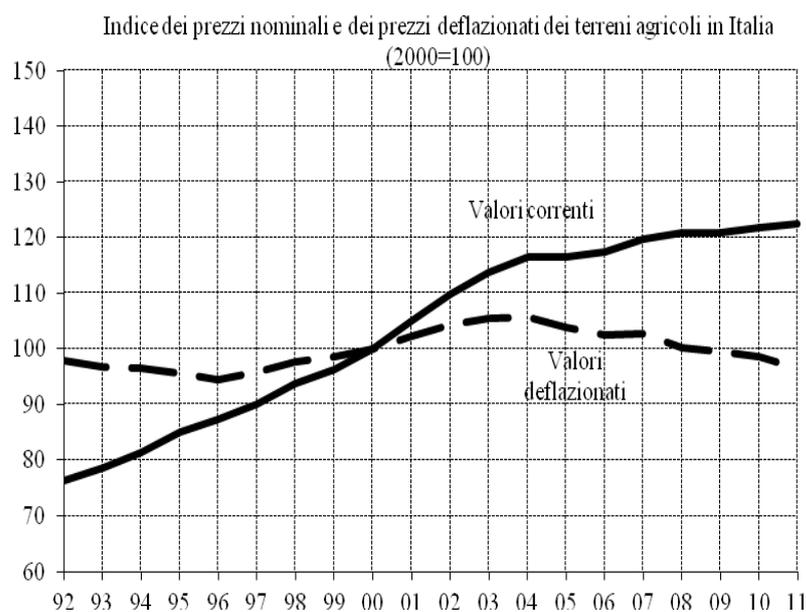


L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2011

SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato (INEA)

Quotazioni stabili e attività di compravendita ridotta hanno continuato a caratterizzare il mercato fondiario anche nel 2011, secondo gli operatori del settore intervistati durante la consueta Indagine annuale realizzata dall'INEA. A condizionare il mercato è stata la crisi economica generale, amplificata dalla scarsa disponibilità di liquidità degli agricoltori e dalle difficoltà di accesso al credito. Il timido aumento del prezzo medio della terra (+0,5% rispetto al 2010) non si discosta molto dagli aumenti registrati negli ultimi anni, che sono risultati sostanzialmente al di sotto del tasso di inflazione. In sostanza, da sette anni a questa parte il patrimonio fondiario è stato eroso dall'aumento generale dei prezzi al consumo con riduzioni medie in termini reali attorno all'1%. Rispetto al 2000 il prezzo della terra è aumentato del 22,5%, ma al netto dell'inflazione si rileva una riduzione del 3,4% (fig. 1).



Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

Il valore della terra cresce soprattutto nelle regioni del Nord e del Centro, accentuando il divario rispetto alle regioni meridionali che registrano in genere aumenti molto modesti (tab. 1). Calabria, Campania e Abruzzo hanno evidenziato una diminuzione del prezzo della terra anche in termini correnti, ma si registrano arretramenti dei valori fondiari anche in Toscana, Veneto e Lombardia. In ogni caso si tratta di diminuzioni al di sotto del -1%, più che altro relative a particolari aree o categorie di fondi rustici che hanno evidenziato una sempre più bassa attrattività nei potenziali investitori.

La prudenza degli investitori e le attese dei potenziali venditori per prezzi in linea con le quotazioni che si registravano negli anni scorsi sembrano essere i motivi ricorrenti che giustificano da un lato l'attività di scambio sempre più ridotta e dall'altro lato un livello dei prezzi sostanzialmente invariato. Va rilevato che in molte aree l'offerta di terreni sembra essere in crescita rispetto a qualche anno fa, quando la domanda di fondi rustici dominava le contrattazioni generando consistenti rialzi delle quotazioni. Come già rilevato negli anni scorsi, malgrado gli aumenti degli ultimi due decenni abbiano portato il prezzo della terra a livelli non sempre compatibili con la effettiva redditività dell'attività agricola, non sembra profilarsi all'orizzonte nessuna bolla speculativa, data la natura di bene rifugio che caratterizza il patrimonio fondiario.

Tabella 1 - Evoluzione dei valori fondiari medi (2011)

	Zona altimetrica					Totale
	montagna interna	montagna litoranea	collina interna	collina litoranea	pianura	
Valori per ettaro in migliaia di euro						
Nord-ovest	5,4	26,0	24,1	78,0	35,0	25,1
Nord-est	29,4	-	43,4	31,3	46,5	41,7
Centro	7,7	10,3	11,3	17,1	19,9	12,4
Sud	6,8	10,0	10,7	16,5	15,1	11,6
Isole	5,9	8,8	7,7	10,6	15,0	9,3
Totale	11,4	9,8	14,2	15,3	32,2	19,4
Variazione percentuale 2011/2010						
Nord-ovest	1,0	0,0	1,3	1,3	0,5	0,7
Nord-est	0,1	-	0,5	5,9	0,8	0,6
Centro	1,0	0,3	0,2	1,4	0,0	0,5
Sud	0,3	0,2	0,3	-0,1	0,1	0,2
Isole	0,1	-0,2	0,0	-0,2	1,3	0,3
Totale	0,3	0,0	0,4	0,5	0,6	0,5

Fonte: INEA, 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 valore medio nazionale, ormai prossimo ai 20.000 euro/ha, nasconde una profonda divaricazione tra il Nord Italia, dove spicca il valore medio di oltre 40.000 euro/ha delle regioni orientali, e le regioni dell'Italia Centrale e del Mezzogiorno, caratterizzate da valori intorno ai 9-12.000 euro/ha (tab. 1). I terreni di pianura spuntano prezzi più elevati non soltanto per effetto della maggiore redditività dell'attività agricola ma anche a causa della maggiore pressione esistente in queste aree per destinazioni d'uso alternative in ambito urbano e infrastrutturale. Più recentemente alcune tensioni sul mercato fondiario erano state determinate anche dallo sviluppo di impianti per la produzione di energia rinnovabile, ma la riforma del sistema degli incentivi dovrebbe aver ridotto l'interesse degli operatori extragricoli.

In prospettiva la stabilità dei valori fondiari dovrebbe aiutare gli operatori che desiderano investire nello sviluppo delle proprie imprese, aumentando le dimensioni e recuperando economie di scala. D'altra parte la crescente volatilità dei mercati agricoli e la conseguente variabilità dei redditi aziendali non lascia molto spazio per operazioni finanziarie molto costose. Soltanto un rinnovato interesse da parte del sistema creditizio per questa tipologia di investimento potrà consentire una ripresa delle attività di scambio.

Il mercato degli affitti nel 2011

SINTESI DEI RISULTATI

Davide Longhitano (INEA)

Secondo l'Indagine annuale dell'INEA si conferma anche nel 2011 un maggiore dinamismo del mercato nelle regioni settentrionali, con una domanda per terreni in affitto nettamente superiore all'offerta. I canoni sono in rialzo soprattutto per i terreni destinati a colture di pregio e a colture energetiche quali il mais ceroso. Nelle regioni centrali la situazione rimane pressoché stazionaria, mentre l'offerta tende a prevalere nei casi di ricambio generazionale per via dell'abbandono dell'attività da parte di agricoltori più anziani. Nel meridione, nonostante l'aumento del ricorso all'affitto, si segnala ancora una certa diffidenza da parte dei proprietari. Tuttavia l'offerta tende a prevalere sulla domanda e i canoni tendono al ribasso anche per via di avversità climatiche che hanno caratterizzato la stagione produttiva. In queste zone sono principalmente i giovani agricoltori a sostenere la domanda anche per le agevolazioni presentate dai Programmi di Sviluppo Rurale.

I risultati definitivi del nuovo censimento ISTAT dell'agricoltura italiana confermano un cambiamento piuttosto radicale della struttura fondiaria, sempre più orientata all'uso di superfici in affitto o gestite a titolo gratuito. Nel 2010 la SAU in affitto comprensiva dell'uso gratuito, rappresenta il 38% del totale con un incremento complessivo del +60% rispetto al 2000 (tab. 2). L'espansione del ricorso all'affitto e della gestione a titolo gratuito ha interessato tutte le regioni, portando la superficie complessiva concessa in affitto o comodato d'uso a 4,9 milioni di ettari. Tuttavia l'istituto dell'affitto rimane concentrato in misura maggiore nelle regioni di Nord ovest (55%), seguite da quelle di Nord est (38%), dell'Italia centrale (36%) e dalle regioni meridionali (33%) le quali rimangono al di sotto della media nazionale nonostante la poderosa crescita in termini assoluti stimata intorno al +114% nell'ultimo decennio.

Tab. 2 - Evoluzione della SAU in affitto - 2010

	Superficie in affitto		% su totale	% sulla SAU totale	Var. % 2010/2000
		di cui in uso gratuito			
Nord	2.088.524	301.304	42,6	45,7	29,1
Centro	799.462	183.607	16,3	36,5	60,7
Sud	2.012.335	577.479	41,1	33,0	113,6
Italia	4.900.320	1.062.390	100,0	38,1	60,2

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010.

La decisione degli imprenditori di ricorrere all'affitto, piuttosto che all'acquisto di terra per l'ampliamento delle proprie superfici aziendali, deriva anche dal perdurare della crisi economica con la conseguente difficoltà di accesso al credito che si è acuita negli ultimi anni. I contratti di affitto hanno una durata piuttosto breve spesso inferiore a un lustro se non addirittura stagionali - escludendo alcune colture di pregio, come i vigneti a denominazione delle regioni settentrionali e i seminativi dedicati alla coltivazione di colture agroenergetiche - il che può essere interpretato come un segnale del diffuso senso di incertezza determinato oltre che dalla fase congiunturale anche dall'attesa per il varo della nuova Pac post 2013.

Rispetto agli anni passati, si è arrestata la corsa all'affitto di terreni da destinare ad impianti fotovoltaici, probabilmente per effetto delle nuove norme che pongono una serie di limiti nella realizzazione degli impianti fotovoltaici "a terra" nelle aree agricole. Al contrario rimane sostenuta la domanda di terreni da parte dei contoterzisti che cercano di ottimizzare l'utilizzo dei parchi macchina combinando le prestazioni di servizi con la lavorazione di fondi propri. Infine si conferma il dualismo strutturale tra le aree agricole marginali, dove sono ancora molto frequenti contratti atipici spesso basati su accordi verbali, e quelle più intensive, dove i contratti più diffusi sono quelli in deroga alla legge 203/82 ed è abbastanza raro trovare accordi verbali. Nel prossimo futuro le nuove disposizioni di AGEA per l'assegnazione dei titoli della Pac soltanto in presenza di contratti di affitto regolari e registrati potrebbero avere qualche effetto sul mercato degli affitti e spingere verso una maggiore regolarizzazione dei contratti.

Le aspettative per il futuro sono legate alle incertezze derivanti dalla particolare situazione congiunturale. In generale è attesa un'evoluzione del mercato degli affitti legata alle misure della Pac post 2013, sia per quanto riguarda la regionalizzazione degli aiuti con la conseguente estensione dei diritti all'aiuto all'intera superficie agricola nazionale, sia a causa dei nuovi obblighi imposti per accedere ai pagamenti verdi (*greening*). Inoltre potrebbero verificarsi anche degli aumenti dei canoni per effetto dei recenti provvedimenti finanziari come l'istituzione dell'IMU sui terreni agricoli.

L'indagine sul mercato fondiario curata dall'INEA è disponibile in Internet: www.inea.it/prog/bdfond

Un'analisi dettagliata verrà pubblicata nel volume INEA (2012) *Annuario dell'agricoltura italiana*, Volume LXV, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma.