

I N E A

Per informazioni:

Ufficio Stampa
Via Barberini, 36
00187 Roma
06/47856516
uff.stampa@inea.it**ANNUARIO
DELL'AGRICOLTURA
ITALIANA***volume LXII, 2008***L'ANDAMENTO DEL MERCATO FONDIARIO
IN ITALIA NEL 2008**

Il modesto aumento del prezzo della terra che è stato registrato in Italia nel 2008 (+1,2%) è il risultato delle alterne vicende che hanno caratterizzato il settore agricolo e, più in generale, l'intero sistema economico. Il forte recupero dei mercati agricoli, iniziato nella seconda metà del 2007 e continuato anche nella prima parte del 2008, sembrava aver acceso l'interesse degli investitori - soprattutto degli agricoltori desiderosi di cogliere l'occasione di un buon flusso di liquidità per ampliare la maglia poderale - ma il drastico calo dei listini agricoli e l'acutizzarsi delle turbolenze finanziarie nella seconda parte dell'anno hanno modificato le aspettative degli operatori. L'attività di compravendita si è gradualmente ridotta a seguito delle restrizioni creditizie e del calo dell'offerta, anche se è aumentato l'interesse per la terra vista come un bene rifugio.

La maggiore spinta al rialzo dei prezzi è venuta dalle regioni del Nord-Ovest. Complessivamente i terreni situati in pianura sono gli unici responsabili dell'aumento dei prezzi della terra (+1,9%), dato che in media nelle zone collinari e montane non si sono registrate variazioni significative.

Permane una forte differenziazione dei valori medi sul territorio nazionale, con prezzi particolarmente elevati in pianura e nelle regioni settentrionali (da 25.000 a 40.000 euro per ettaro in media). Anche alcune zone collinari presentano valori sopra la media, laddove la presenza di viticoltura di qualità valorizza superfici agricole altrimenti destinate all'abbandono o a ordinamenti agro-pastorali estensivi. Per contro i terreni delle zone montane interne del Mezzogiorno presentano valori intorno ai 6-9.000 euro per ettaro.

L'attività di compravendita è risultata complessivamente stagnante e molti operatori hanno segnalato un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta, con un volume di scambi ridotto ai minimi termini. Non mancano le aree dove la domanda ha continuato a prevalere sull'offerta, soprattutto nella Pianura Padana, mentre nel Mezzogiorno gli operatori hanno segnalato casi in cui si riscontra una significativa offerta ma i prezzi richiesti sono tali da scoraggiare i potenziali investitori che giudicano poco conveniente l'acquisto sotto il profilo della redditività.

I fattori che influenzano positivamente la domanda sono, come di consueto, l'opportunità di ampliare la dimensione dell'azienda, la necessità di trovare nuovi terreni per rispettare i vincoli sempre più stringenti in materia di smaltimento degli effluenti zootecnici e le risorse finanziarie messe a disposizione dai piani di sviluppo rurale per nuovi investimenti. Si segnala, inoltre, un crescente interesse da parte del settore delle energie rinnovabili per terreni adatti alla produzione di biomasse o all'installazione di impianti eolici e fotovoltaici, sebbene attualmente gli effetti siano più evidenti nel mercato degli affitti.

COMUNICATO STAMPA

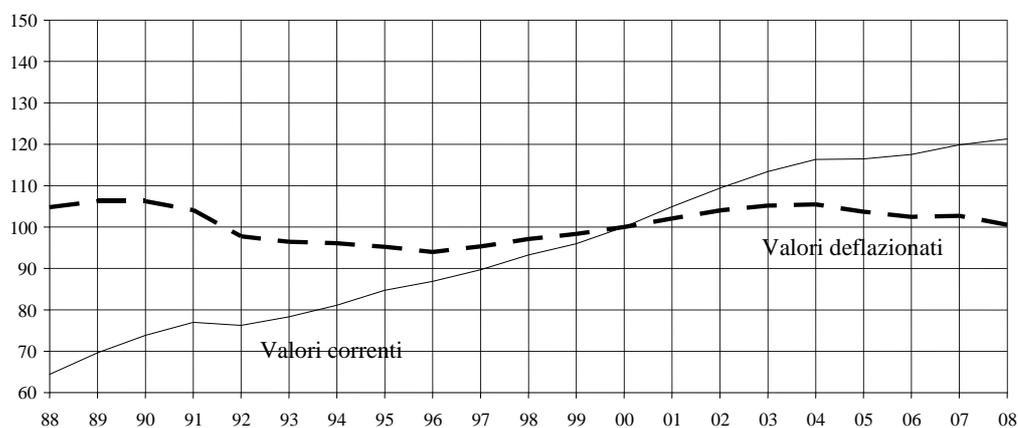
Il confronto con l'indice generale dei prezzi al consumo mette in evidenza una contrazione del valore della terra espresso in termini reali: il patrimonio fondiario a livello nazionale presenta una diminuzione del 2,1% confermando una tendenza al ribasso che prosegue dal 2005 e che ha riportato i valori reali ai livelli registrati nel 2000. L'evoluzione dei valori reali presenta diverse analogie con il mercato immobiliare urbano a riprova dell'importanza del fattore risparmio tra le motivazioni delle compravendite.

Evoluzione dei valori fondiari medi, 2008

Circoscrizione	Zona altimetrica					Totale
	montagna interna	montagna litoranea	collina interna	collina litoranea	pianura	
Valori per ettaro in migliaia di euro						
Nord-Ovest	5,0	25,3	20,7	74,5	34,2	23,9
Nord-Est	18,4	-	33,8	27,3	39,3	33,2
Centro	7,6	10,1	11,6	16,9	20,0	12,5
Sud	6,7	10,0	10,6	16,4	14,1	11,3
Isole	5,9	8,8	7,7	10,6	14,9	9,3
Totale	8,9	9,8	13,1	15,2	29,2	17,5
Variazione percentuale 2008/2007						
Nord-Ovest	0,8	2,0	2,2	2,4	3,2	2,9
Nord-Est	-0,8	-	-0,1	3,9	1,5	0,9
Centro	2,1	3,9	0,2	0,0	0,2	0,4
Sud	0,7	0,0	0,7	0,1	1,0	0,7
Isole	0,4	0,0	0,2	0,2	0,7	0,4
Totale	0,2	0,2	0,5	0,2	1,9	1,2

Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

Indice dei prezzi nominali e dei prezzi deflazionati dei terreni agricoli in Italia (2000=100)



Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

IL MERCATO DEGLI AFFITTI

Il mercato degli affitti ha mantenuto anche nel 2008 un andamento contrastante, con un'attività piuttosto intensa nelle regioni settentrionali mentre al Centro e soprattutto al Sud la situazione è stata meno dinamica. Il forte aumento dei canoni, conseguente al rialzo dei prezzi agricoli registrato alla fine del 2007, ha inciso pesantemente sui bilanci economici delle imprese agricole nel corso del 2008. L'acutizzarsi della crisi economica internazionale e la conseguente mancanza di liquidità ha indotto molti imprenditori settentrionali a incrementare la superficie aziendale tramite l'affitto piuttosto che attraverso l'acquisto. Al contrario in molte zone del Centro e del Sud la crisi e il calo generalizzato dei prezzi agricoli registrato nella seconda metà dell'anno hanno frenato la stipula di nuovi contratti e mantenuto stabili i canoni. Come negli anni passati, si assiste a un mercato parallelo per i terreni dotati di titoli, per i quali il canone tende a inglobare l'entità del titolo stesso.

Anche in seguito alla necessità di dimostrare il possesso dei terreni allo scopo di accedere al sostegno, si osserva un'accelerazione nel processo di regolarizzazione degli accordi verbali, che comunque rimangono abbastanza diffusi nelle aree interne e marginali di tutto il paese.

La corsa alla produzione di fonti alternative di energia ha i suoi effetti anche sul mercato degli affitti: al Nord i terreni vengono richiesti per la coltivazione di biomasse, mentre al Centro e al Sud per l'installazione di impianti fotovoltaici ed eolici. Sebbene il fenomeno interessi aree ancora limitate, è probabile che gli elevati canoni in genere corrisposti per questo tipo di superfici possano ripercuotersi sul livello degli affitti dei terreni prettamente agricoli.

Secondo l'ultima indagine sulla struttura delle aziende agricole, realizzata dall'ISTAT nel 2007, la superficie affittata in Italia assomma a 3,2 milioni di ettari, che diventano 3,6 milioni se si aggiungono i 384.009 ettari concessi in uso gratuito, molto diffuso tra membri dello stesso nucleo familiare. Rispetto al 2000 si evidenzia una crescita del 17% della superficie in affitto, che interessa circa il 28% della SAU. Questo incremento, tuttavia, non è bastato a raggiungere i valori medi europei che registrano un'incidenza percentuale superiore al 40% della SAU.

L'affitto è molto diffuso nelle regioni del Nord-Ovest dove interessa oltre la metà della SAU (tranne che in Liguria). Valori inferiori si registrano nel Nord-Est dove comunque la percentuale si mantiene ben al di sopra della media nazionale (30%). L'incidenza dell'affitto decresce sensibilmente spostandosi verso il Sud della Penisola. Se al Centro la percentuale rimane poco al di sotto della media nazionale (25%), nel Mezzogiorno (comprese le Isole) scende sotto il 20%.

L'indagine sul mercato fondiario curata dall'INEA è disponibile in Internet:
http://www1.inea.it/progetti/mercato_f.cfm