

L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 1998

SINTESI DEI RISULTATI

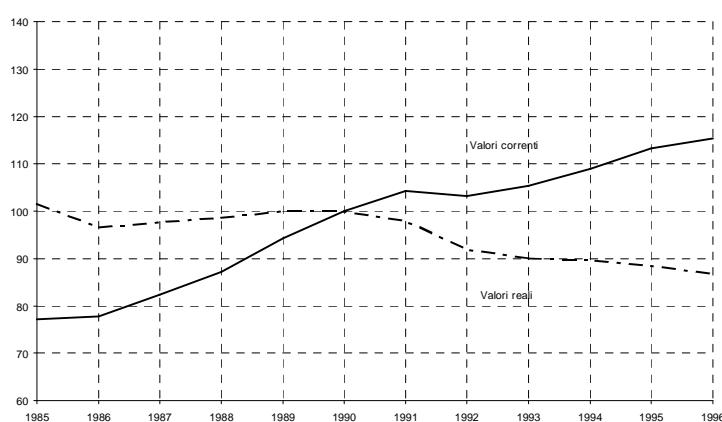
Andrea Povellato (INEA)

Secondo le rilevazioni realizzate in ogni regione dagli Osservatori di Economia Agraria dell'INEA i valori fondiari sono aumentati in media dell'1,9% nel 1996. L'attività di compravendita sottotono e la stabilità dei prezzi della terra continuano ad essere le caratteristiche principali del mercato fondiario italiano negli ultimi 3-4 anni. Continua quindi l'erosione dei valori in termini reali: il prezzo della terra sarebbe diminuito del 13% nell'arco degli ultimi 7 anni, rispetto ad un aumento nominale del 15%. Va precisato che si tratta di valori medi, indicativi dell'andamento di un mercato caratterizzato da beni scarsamente omogenei e influenzato da forti specificità territoriali.

Malgrado le crescenti difficoltà, non mancano nicchie dove il mercato appare abbastanza attivo, ad esempio nella compravendita di terreni vocati per colture di pregio. Se le aspettative sui rendimenti sono positive, cresce il numero di investitori disposti a trattare l'acquisto dei fondi su livelli di prezzo nettamente superiori ai valori medi riscontrabili nella stessa provincia o regione. Un'altra categoria di terreni che continua ad avere una domanda sostenuta riguarda i fondi rustici dotati di immobili e situati in aree con elevato valore paesaggistico.

Un ristagno così prolungato nel tempo deriva da una molteplicità di cause non sempre ben individuabili. Negli anni passati il clima di incertezza creato dalla parziale riforma della PAC era stato citato spesso come elemento catalizzante delle aspettative degli operatori. Anche l'evoluzione dell'intero sistema economico ha influito in modo differenziato. Per un verso la positiva dinamica del tasso di inflazione ha allontanato molti operatori che, richiedendo i fondi rustici come "beni rifugio", introducevano un fattore speculativo dirompente per il mercato fondiario. Per gli operatori rimasti - in larga misura agricoltori - le politiche di bilancio restrittive (aumento del carico fiscale sui terreni, riduzione delle agevolazioni creditizie) hanno depresso le aspettative dei potenziali investitori.

Fig. *1 - Andamento medio dei valori fondiari in Italia (1990=100)



Tab.1 - Evoluzione dei valori fondiari medi nel 1996

Circoscrizione	Zona Altimetrica				Totale	
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea		
(Valori per ettaro in milioni di lire)						
Nord-ovest	8,5	23,5	25,8	58,9	40,8	28,6
Nord-est	30,0	-	30,0	21,6	41,4	36,4
Centro	12,1	18,7	18,5	27,4	36,2	20,3
Meridione	11,6	19,9	17,6	28,0	25,7	19,6
Isole	10,3	18,0	13,0	16,7	22,6	15,1
Totale	14,8	19,2	18,6	24,0	35,4	23,4
(Variazione percentuale 1996/95)						
Nord-ovest	0,6	0,0	1,1	0,9	0,6	0,7
Nord-est	2,9	-	4,8	3,8	4,9	4,5
Centro	3,2	2,7	1,3	3,6	-2,3	1,4
Meridione	0,5	0,2	0,7	-0,4	0,4	0,4
Isole	2,1	-0,5	1,8	1,4	1,5	1,6
Totale	2,0	0,0	1,7	1,3	2,2	1,9

Fonte: INEA, Banca dati dei valori fondiari.

Il mercato degli affitti nel 1998

SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato (INEA)

Secondo l'ultimo rilevazione dell'ISTAT la superficie in affitto in Italia risulta pari a 3,8 milioni di ettari con una incidenza percentuale del 18,6% sulla superficie agricola totale nazionale. Dal dopoguerra fino agli anni ottanta la superficie in affitto ha subito una progressiva diminuzione, seguendo una tendenza comune a numerosi paesi europei ma accentuata dalla squilibrata legislazione sui patti agrari. Le potenzialità di questo importante strumento di sviluppo per l'impresa agricola sono in parte riemerse con la consistente diffusione dei patti in deroga.

Incertezza e scarsa dinamicità caratterizzano anche il mercato degli affitti nel corso del 1996. Tra le due componenti che costituiscono il mercato quella di gran lunga prevalente è la domanda. Tale situazione appare generalizzabile in tutta la penisola anche se a livello territoriale si notano significative differenziazioni. Nelle aree montane e collinari la domanda risulta molto ridotta e si contrappone ad un'offerta potenziale

assai elevata, a differenza dei terreni localizzati in pianura e nelle aree vocate per i quali invece la domanda rimane sempre alta. Le tipologie colturali maggiormente richieste dai potenziali affittuari ed il livello dei canoni sono influenzati sia dall'andamento di mercato delle produzioni, sia dalle misure della PAC. Il regime di aiuti al reddito per le colture cerealicolo-industriali contribuisce ad aumentare la domanda di questi seminativi. I premi comunitari risultano però molto appetiti anche dai proprietari terrieri che tentano di gestire i loro seminativi in modo autonomo, senza il vincolo dell'affitto. L'effetto appare pertanto duplice in quanto da un lato si registra un lievitare della domanda per alcune tipologie di terreno mentre dall'altro lato si ha una riduzione dell'offerta di tali terreni. Il risultato finale è una continua tendenza al rialzo dei canoni che presentano un'ampia variabilità e valori massimi non sempre compatibili con la redditività media delle aziende.

Tab. 2 - Aziende e superficie totale per titolo di possesso in Italia nel 1995

	Valori assoluti	Valori percentuali
Aziende solo in proprietà		
- numero aziende	2.110.495	85,2
- superficie	14.038.804	68,5
Aziende solo in affitto		
- numero aziende	91.297	3,7
- superficie	1.157.083	5,6
Aziende parte in proprietà e parte in affitto		
- numero aziende	276.310	11,2
- superficie in proprietà	2.635.811	12,9
- superficie in affitto	2.649.465	12,9
- superficie totale	5.285.276	25,8
Totale		
- numero aziende	2.478.102	100,0
- superficie in proprietà	16.674.615	81,4
- superficie in affitto	3.806.548	18,6
- superficie totale	20.481.163	100,0

Fonte: ISTAT, Indagine sulle strutture agricole 1995

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

Un'analisi dettagliata è pubblicata nel volume INEA (1999) *Annuario dell'agricoltura italiana*, Volume LII, Società Editrice Il Mulino, Bologna.