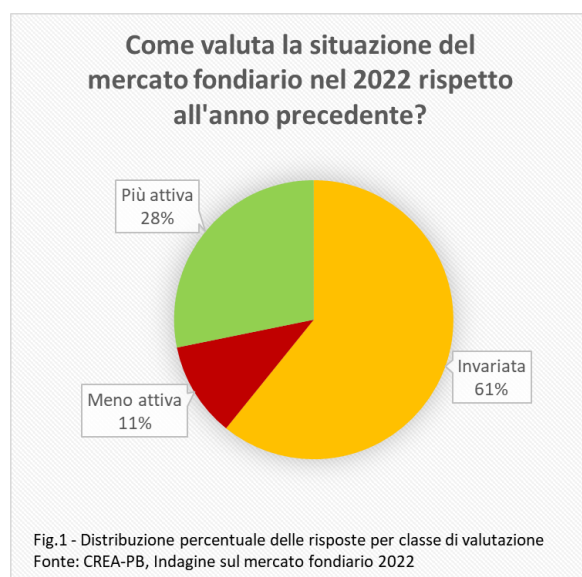


Da quest'anno l'indagine è stata condotta anche con l'ausilio di un questionario on-line rivolgendo alcuni quesiti ad una platea più vasta dei consueti testimoni qualificati intervistati annualmente. In questa nota vengono analizzati i principali risultati elaborati sulla base delle 482 risposte provenienti da tutta Italia.



Il mercato fondiario in Italia è abitualmente caratterizzato da una bassa dinamicità e il barometro conferma questo andamento anche per il 2022, sebbene emerga una moderata crescita degli scambi per oltre un quarto dei rispondenti (fig.1). Le ragioni dell'inerzia del mercato sono molteplici e riguardano, ad esempio, l'ingente importo dell'investimento fondiario, la bassa redditività media delle attività agricole, il difficile accesso al credito, la scarsa disponibilità di terreni localizzati in aree vocate e/o ad elevata produttività. La moderata vivacità del mercato segnalata dal barometro è invece probabilmente attribuibile da un lato alla riduzione dei rendimenti finanziari per gli

investimenti alternativi e dall'altro al crescente interesse verso le produzioni agricole di qualità certificata nonché verso utilizzi extra-agricoli dei terreni quali ad esempio gli impianti per la produzione di energia (fotovoltaico ed eolico).

Ulteriori elementi di analisi derivano dalle risposte sulla variazione dei prezzi delle tipologie di terreno indagate (fig.2). Innanzitutto, dalle risposte degli intervistati, appare evidente che la crescita dell'inflazione non sembra aver avuto un impatto significativo sul livello dei prezzi della terra. In un contesto generale dove prevale l'invarianza delle quotazioni vi sono ambiti che mostrano una certa crescita dei prezzi dei terreni come nel caso dei vigneti per vini di qualità, i seminativi irrigui, gli agrumeti e l'orto-floro vivaismo. Non a caso sono tutte attività agricole a redditività medio-alta che giustificano un investimento fondiario, rendendolo economicamente sostenibile. Di contro il barometro segna un lieve calo dei prezzi per frutteti, oliveti e pascoli per ragioni riconducibili alle difficoltà gestionali e di mercato per le prime due tipologie, e alla marginalità dei terreni e alla riduzione degli allevamenti estensivi per l'ultima. L'aumento dei prezzi dei terreni vitati di qualità è stato rilevato su tutto il territorio nazionale mentre per le altre tipologie l'incremento ha riguardato prevalentemente le regioni settentrionali e meridionali. Nel centro Italia il mercato fondiario non ha mostrato marcate variazioni delle quotazioni se non una lieve prevalenza di contrazione dei valori specie per i terreni destinati agli oliveti.

Nel corso del 2022 i valori dei terreni per tipologia di utilizzo sono risultati:

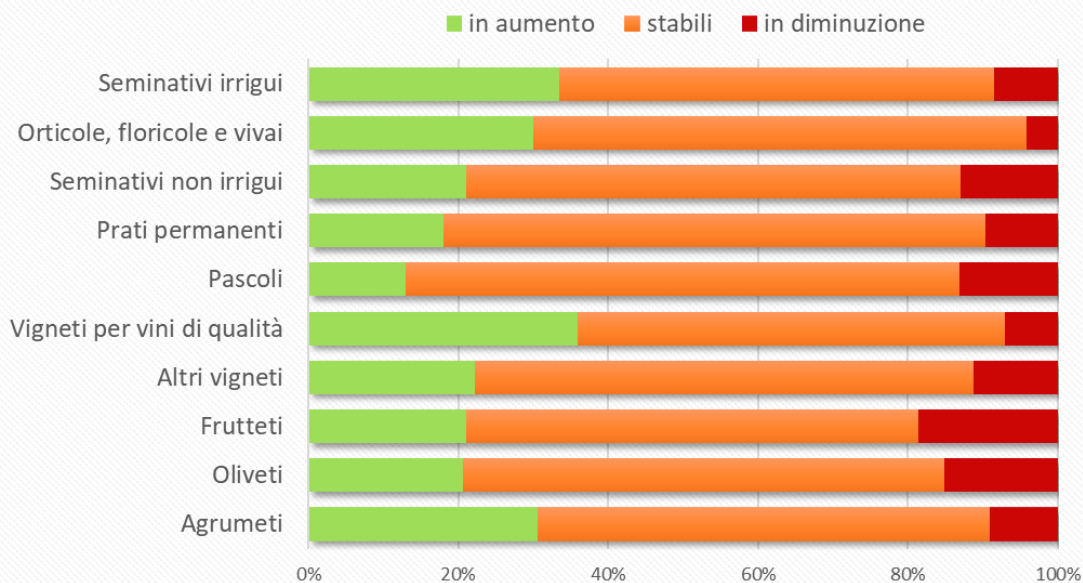


Fig.2 - Distribuzione percentuale delle risposte per classe di variazione dei valori dei terreni
Fonte: CREA-PB, Indagine sul mercato fondiario 2022

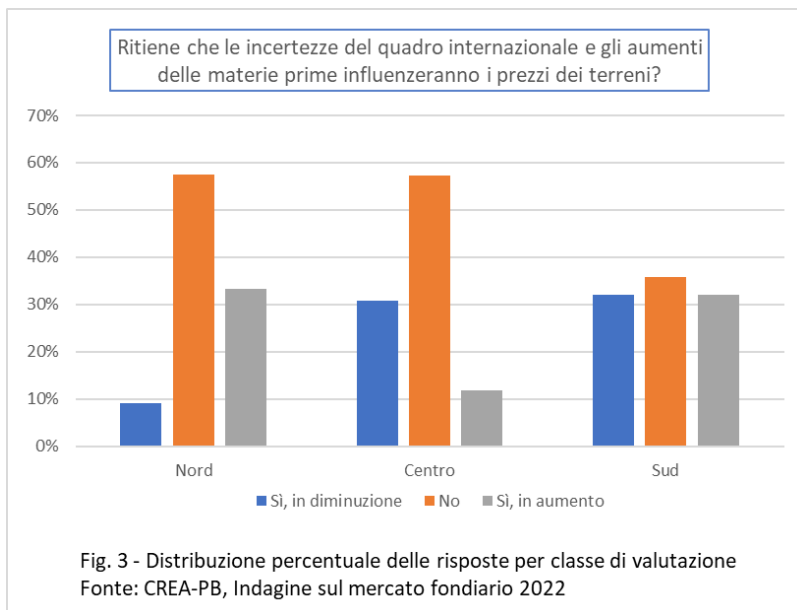


Fig. 3 - Distribuzione percentuale delle risposte per classe di valutazione
Fonte: CREA-PB, Indagine sul mercato fondiario 2022

Le prospettive di breve termine del mercato per quanto riguarda l'evoluzione dei prezzi e degli scambi riguardano un cauto aumento dei prezzi a causa delle incertezze del contesto internazionale e dell'incremento dei costi delle materie prime e dell'energia, per cui è probabile una contrazione del numero dei potenziali acquirenti. Le differenze territoriali sono sensibili: al Nord prevale la stabilità orientata all'aumento dei prezzi, al Centro prezzi

stabili o in diminuzione e al Sud i prezzi dovrebbero variare in misura maggiore senza una precisa tendenza di fondo. C'è anche molta attesa per gli effetti che avrà la nuova PAC sulle compravendite e questo clima di incertezza ha finora contribuito a calmierare il volume degli scambi.

A cura di Andrea Arzeni

Informazioni di maggiore dettaglio sui risultati dell'indagine sono disponibili nelle relazioni pubblicate all'indirizzo: <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario>.