

L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2022 SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Povellato (CREA-PB)

L'attività di compravendita di terreni agricoli è continuata a crescere nel 2022, anche se a ritmi decisamente più ridotti di quelli registrati nell'anno precedente. Gli effetti di questo dinamismo si sono fatti sentire anche sul prezzo della terra che nel 2022 è aumentato del 1,5% rispetto al 2021 ma non abbastanza da compensare gli effetti dell'inflazione. Questa, in estrema sintesi, la situazione del mercato fondiario analizzato attraverso le informazioni ricevute dagli operatori del settore, intervistati durante l'annuale indagine curata dalle sedi regionali del CREA-PB - coadiuvati dal Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali - e i dati pubblicati da altre fonti ufficiali.

Dopo il forte recupero post-pandemia registrato nel 2021, il mercato fondiario mette a segno un ulteriore aumento dell'1,7% degli atti di compravendita (fonte Notariato) a conferma di un rinnovato interesse da parte degli operatori per l'investimento fondiario. Il numero di atti di compravendita è stabilmente oltre i 150.000 atti all'anno, ben al di sopra di quanto registrato nell'ultimo decennio e abbastanza in linea con i valori che si registravano nel decennio precedente (fig. 1). La conferma viene anche dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che segnalano un aumento della superficie compravenduta del 7,5% rispetto al 2021, come media nazionale, con differenze sostanziali tra le regioni settentrionali e centrali dove l'aumento è ancora più consistente e il Mezzogiorno dove l'incremento è stato piuttosto esiguo.

I riflessi di questo diverso dinamismo si fanno sentire anche sull'andamento dei valori fondiari. Rispetto alla media nazionale il prezzo della terra è cresciuto relativamente di più nel Nord-Ovest (+3,2%) e nel Nord-Est (1,2%), mentre nel Centro-Sud l'aumento si è attestato intorno a +0,5/+0,8% (tab. 1). Per la prima volta da diversi anni a questa parte nessuna regione presenta un arretramento del livello dei prezzi, ma la disparità tra regioni del Nord e del Centro-Sud allarga la forbice dei prezzi già piuttosto rilevante. Rispetto ad un prezzo medio nazionale di 22.600 euro per ettaro, al Nord i prezzi raggiungono quasi i 35.000 euro/ha nel Nord Ovest e ben 47.000 euro/ha nel Nord Est, mentre nelle altre aree agricole del Centro-Sud non si supera la soglia dei 15.000 euro/ha in media (tab. 1).

Nel 2022 l'effetto erosivo dell'inflazione sui valori fondiari è stato decisamente pesante. Infatti, a fronte di un pur positivo aumento dei prezzi nominali (+1,5%) non riscontrabile da oltre 15 anni, l'aumento generalizzato dei prezzi al consumo (+8,1%) ha sostanzialmente ridotto il valore reale del patrimonio fondiario che è precipitato a meno dell'80% del livello rilevato intorno al 2000 (fig. 2).

Il credito per l'acquisto di immobili rurali non ha di certo aiutato la situazione. Secondo le stime di Banca d'Italia, le erogazioni nel 2022 sono diminuite del 6% rispetto al 2021. Attualmente le erogazioni per l'acquisto di immobili rurali si attestano attorno ai 350 milioni di euro rispetto ai circa 500 milioni di euro riscontrabili nel periodo 2016-2019 (fig. 1). La distribuzione territoriale del credito erogato vede in vantaggio le regioni settentrionali dove si concentrano i 2/3 del totale nazionale, con un'intensità relativa di utilizzo nettamente più elevata rispetto alle

regioni del Centro Sud: 15.000 euro di erogazioni per acquisto di immobili rurali per milione di valore aggiunto agricolo al Nord contro 6.000 euro al Centro Sud. Le migliori prospettive di sviluppo per le produzioni agricole nelle aree settentrionali, le strutture agricole più solide e il minor rischio di insolvenza sono i principali fattori di questi andamenti diversificati a livello territoriale. Più in generale, l'aumento dei tassi di interesse potrebbe rendere troppo oneroso l'accesso al credito anche per le aziende più efficienti e aumentare i mutui in sofferenza, come viene già segnalato dalle statistiche bancarie.

Come di consueto la domanda di terreni prevale sull'offerta quando si tratta di fondi agricoli dotati di una solida infrastrutturazione, di buona fertilità e ubicati in aree adatte a colture di pregio e produzioni ad alto valore aggiunto (vite, orto-floricole, aree a denominazione di origine, ecc.). Al contrario i terreni più marginali vengono posti in vendita da agricoltori che hanno cessato l'attività o da eredi non più interessati a mantenere il patrimonio fondiario. Tutto questo genera una sorta di corto circuito dove da un lato si invoca l'accesso alla terra laddove i prezzi hanno raggiunto livelli poco compatibili con la redditività che può derivare da questo investimento e dall'altro lato prosegue l'abbandono delle superfici agricole nelle aree più marginali.

Per quanto riguarda la politica agricola comune (PAC), gli attesi cambiamenti degli importi degli aiuti diretti al reddito e l'introduzione di nuovi meccanismi premiali basati sulla sostenibilità (ecoschemi) non sembrano avere, al momento, effetti significativi sul prezzo della terra. Tra gli effetti delle politiche andrebbero annoverate anche le prospettive per l'installazione di pannelli fotovoltaici su terreni agricoli, ma in genere gli operatori del settore preferiscono contratti di cessione dei terreni di lunga durata piuttosto che l'acquisto vero e proprio (si veda il comunicato sul mercato degli affitti).

Per quanto riguarda le aspettative per il futuro, gli operatori segnalano un cauto ottimismo senza negare le difficoltà legate alle incertezze del quadro economico internazionale, all'evoluzione della PAC con la revisione degli aiuti diretti al reddito e le misure previste dal Green Deal e, non ultimo, agli interrogativi posti dagli eventi climatici estremi che amplificano gli effetti della consueta variabilità degli andamenti meteorologici. In questo contesto sembra prevalere un atteggiamento prudente con aspettative di lieve aumento sul fronte dei prezzi della terra e di stabilità dell'attività di compravendita.

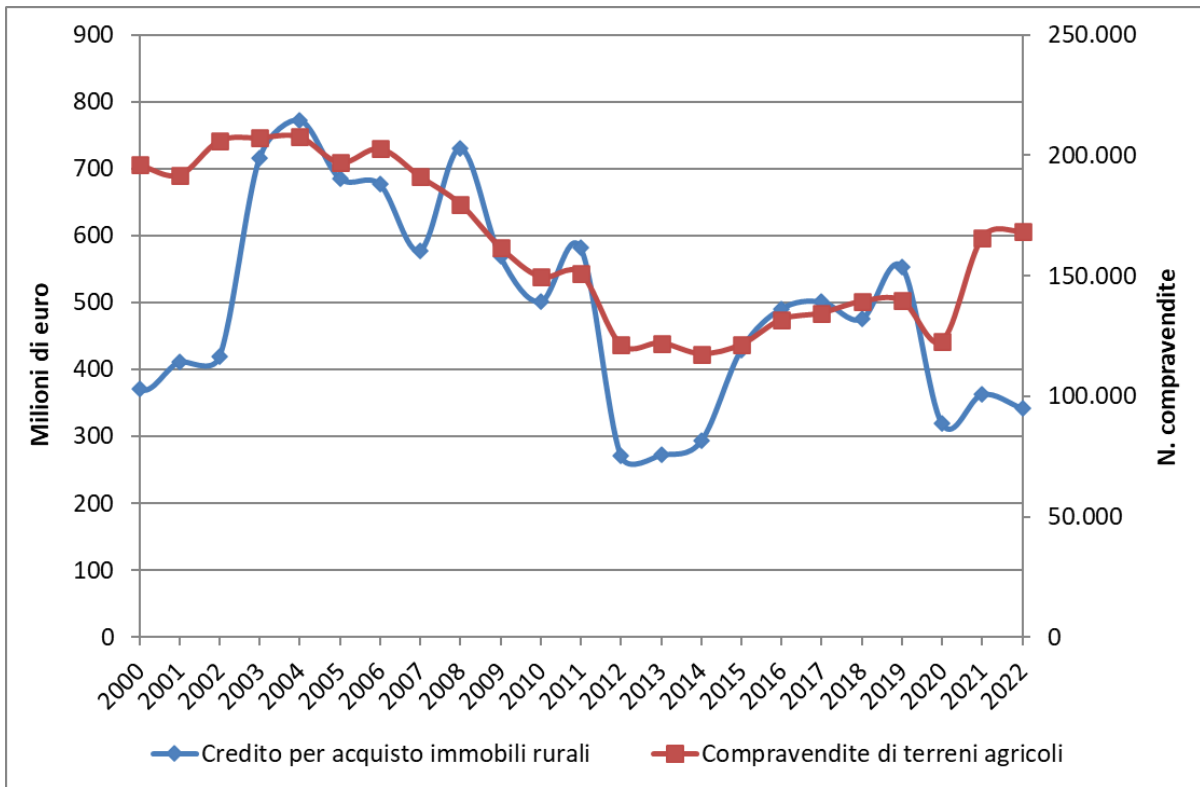
Tabella 1 - Evoluzione dei valori fondiari medi (migliaia di euro per ettaro, 2022)

	Zona altimetrica					Totale	In % sul 2021
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura		
Nord-ovest	9,6	17,9	31,3	102,8	42,4	33,7	3,2
Nord-est	56,6	-	45,3	29,8	44,0	47,0	1,2
Centro	9,4	24,3	15,4	16,9	22,9	15,3	0,6
Meridione	6,6	9,9	12,6	17,4	19,2	13,5	0,8
Isole	6,0	7,4	7,8	9,1	14,6	8,8	0,5
Totale	18,2	9,1	16,7	15,1	34,3	22,6	1,5
In % sul 2021	0,4	0,2	1,4	0,6	2,0	1,5	

Fonte: CREA, Banca Dati dei Valori Fondiari.

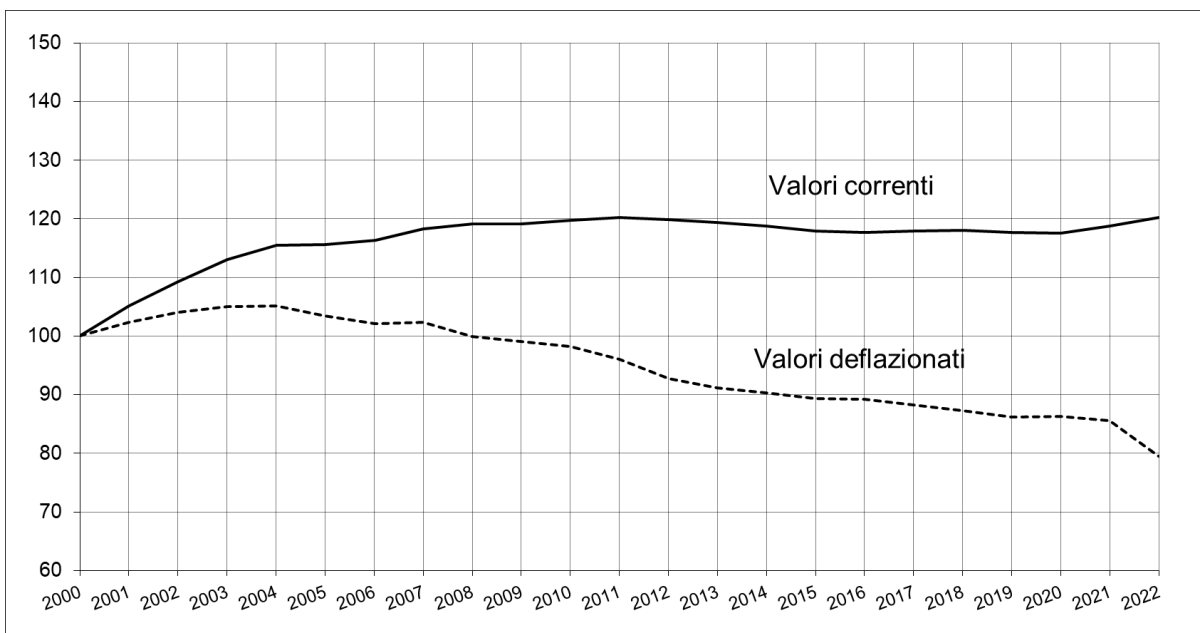
NB: I dati presenti in questa tabella non sono confrontabili con quelli pubblicati negli anni precedenti a seguito di un aggiornamento della Banca dati dei valori fondiari.

Figura 1 - Confronto tra andamenti del numero di compravendite dei terreni agricoli e credito per l'acquisto di immobili rurali



Fonte: ISTAT, Attività notarile; Banca d'Italia, Bollettino statistico.

Figura 2 - Indice dei prezzi correnti e dei prezzi deflazionati dei terreni agricoli in Italia (2000=100)



Fonte: CREA, Banca Dati dei Valori Fondiari.

Il mercato degli affitti nel 2022 SINTESI DEI RISULTATI

Davide Longhitano (CREA-PB)

Resta vivace il mercato degli affitti, soprattutto nelle regioni settentrionali dove la domanda tende a prevalere sull'offerta, ad esclusione soltanto delle zone più marginali. La richiesta di terreni in affitto è aumentata nell'ultimo anno anche per via dell'andamento meteo-climatico e in particolare per i problemi legati alla siccità che nel complesso hanno incentivato il ricorso all'affitto soprattutto per i seminativi irrigui in pianura, al fine di compensare le perdite legate alle minori rese. Rispetto al passato si è invece leggermente attenuata la domanda per i vigneti di alto pregio, dove sembra che ci sia una certa tendenza verso l'investimento fondiario piuttosto che l'affitto.

Anche le misure legate ai PSR hanno avuto un ruolo determinante, specialmente nel caso del primo insediamento dei giovani agricoltori spingendo al rialzo la domanda per terreni in affitto. Tuttavia, la transizione verso le nuove norme della PAC ha influenzato il mercato, creando un clima di attesa sia da parte dei proprietari che degli affittuari con effetti, ad esempio, sulla durata delle nuove contrattazioni spesso limitata a un lustro.

Per quanto riguarda l'andamento dei canoni, diversi operatori intervistati nell'ambito dell'annuale indagine curata dalle sedi regionali del CREA-PB, segnalano un incremento generalizzato a causa dell'inflazione, sia per le nuove contrattazioni che per i rinnovi legati agli adeguamenti Istat previsti dai contratti. Questa situazione si è verificata in particolare nelle aree dove il mercato è stato particolarmente vivace, mentre in altri contesti il livello dei canoni è rimasto pressoché stabile, probabilmente a causa delle difficoltà congiunturali che hanno caratterizzato il 2022.

Secondo il Censimento dell'agricoltura 2020 pubblicato dall'ISTAT, la superficie agricola condotta in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, è ulteriormente aumentata rispetto al 2010 (+27%), con gli incrementi più consistenti al Sud (+37%). La superficie agricola condotta con contratti di affitto (6,2 milioni di ettari) è pari al 50% della SAU nazionale (tab. 2).

Tabella 2 - SAU in affitto, comprensiva dell'uso gratuito, per circoscrizione geografica (superficie in ettari)

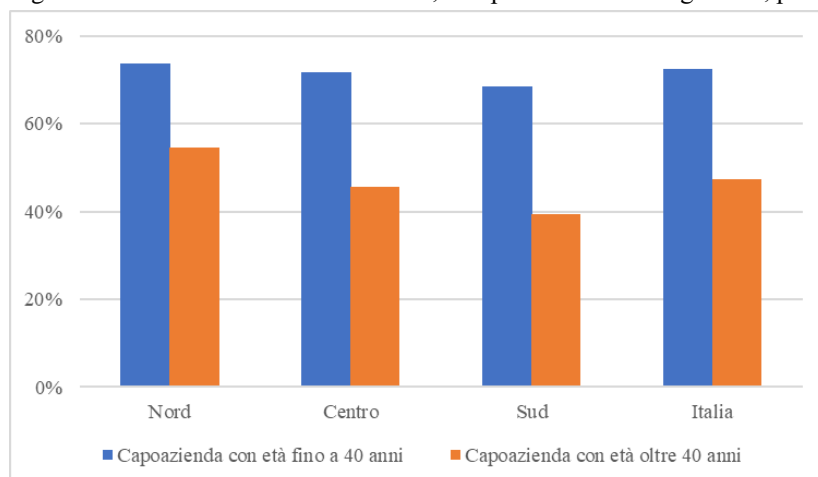
	2020	in %	in % su SAU totale	Var. % 2020/2010
Nord	2.472.232	39,8%	55,1%	18,4%
Centro	990.202	15,9%	47,9%	23,9%
Sud	2.755.554	44,3%	46,0%	36,9%
ITALIA	6.217.988	100,0%	49,6%	26,9%

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2010 e 2020.

Quasi i 3/4 della SAU condotta da imprenditori che hanno meno di 40 anni è in affitto, mentre nel caso di agricoltori con più di 40 anni questa si limita al 47% (fig. 3). Considerando le circoscrizioni geografiche non si notano ampie differenze, sebbene siano sempre le regioni settentrionali a prevalere sia per quanto riguarda la SAU in affitto condotta da giovani imprenditori (74%) sia per capi azienda più anziani (55%), in accordo anche alla maggiore

incidenza che ha l'affitto in queste regioni. Tra gli elementi che possono spiegare il maggior ricorso all'affitto dei giovani sicuramente hanno inciso le misure del PSR dedicate al primo insediamento in agricoltura, per le quali l'istituto rappresenta spesso l'unica scelta possibile per adeguare le dimensioni aziendali anche di fronte alle quotazioni relativamente elevate dei terreni.

Figura 3 - Percentuale di SAU in affitto, comprensiva dell'uso gratuito, per età del capo azienda



Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2020.

A ravvivare il mercato degli affitti nel 2022 ha contribuito anche lo sviluppo dei progetti per impianti di energia da fonti rinnovabili e in particolare per l'installazione degli impianti cosiddetti "agrivoltaici" su superfici agricole per i quali sono previste ingenti risorse finanziarie da parte del PNRR. Tra i primi effetti segnalati da quasi tutti gli operatori regionali da nord a sud, ad esempio, ci sono varie proposte, da parte di aziende specializzate nel settore energetico, di affitto di grandi superfici per periodi medio lunghi (20-30 anni). Si tratta tuttavia ancora di timidi segnali a cui raramente sono seguite contrattazioni vincolanti - vista la regolamentazione non ancora adeguata ai nuovi contesti -, ma che danno un'idea delle potenzialità di sviluppo di questo settore nel prossimo futuro. Per quanto riguarda invece l'affitto di superfici da destinare alla coltivazione di biomasse a fini energetici la situazione rimane abbastanza stabile e circoscritta soltanto ad alcune aree.

Diversi sono gli elementi determinanti le attese degli operatori per il prossimo futuro, quasi tutti legati alla situazione congiunturale oltre che all'entrata in vigore della nuova PAC. Tra questi, ad esempio, il pesante aumento dei tassi di interesse deciso dalla politica monetaria BCE da cui deriva oltre che una fisiologica diminuzione degli investimenti da parte delle aziende, anche delle maggiori difficoltà di accesso al credito, soprattutto per i giovani imprenditori, lasciando intravedere un ulteriore incremento della domanda di terreni in affitto, rispetto all'opzione dell'acquisto dei terreni. Anche i cambiamenti climatici in corso preoccupano non poco gli operatori, aumentando l'interesse soprattutto verso terreni con dotazioni irrigue (es. terreni asserviti con irrigazione consortile o pozzi) rivedendo al rialzo in tutti i casi anche i canoni.

Maggiore incertezza, invece, traspare tra gli operatori nel dare indicazioni sugli effetti della nuova PAC, soprattutto per via della rimodulazione dei premi e l'introduzione degli ecoschemi. Ad esempio, alcuni testimoni paventano una riduzione del ricorso all'affitto per le superfici a foraggio a causa della riduzione dei nuovi premi agroambientali, soprattutto nelle aree montane.

L'indagine sul mercato fondiario curata dal CREA è disponibile nel sito web:
<https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario>.