**Terreni agricoli: Mercato fondiario e degli affitti in Italia nel 2023**

***Anticipazione dei risultati dell’Indagine annuale a cura del CREA Politiche e Bioeconomia***

Sostanzialmente stabile la **compravendita** di terreni agricoli nel 2023. Rispetto  all'anno precedente, infatti, l’aumento del  **prezzo medio dei terreni agricoli**, è stato di poco inferiore all’1%,  per un valore attestatosi intorno ai **22.800 euro ad ettaro**. L’incertezza della situazione internazionale e l’estrema variabilità climatica hanno scoraggiato gli investitori. Cresce la domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità, situazione opposta per i terreni marginali, specie nelle aree interne, dove spesso l’offerta non trova rispondenza sul mercato. Le opportunità offerte dal Piano Strategico della PAC 2023-2027 non hanno ancora avuto un effetto evidente.

Questo è il quadro che emerge dall’”*Indagine sul mercato fondiario*”, curata dai ricercatori delle sedi regionali del CREA Politiche e Bioeconomia con il supporto del CONAF - Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali - e di ulteriori dati pubblicati da altre fonti ufficiali.

Nel 2023 i valori medi per ettaro continuano a presentare significative differenze, con il picco di **47.000 euro nel Nord-Est, seguito dal Nord Ovest con circa 37.000 euro (+3%), e valori decisamente inferiori al Centro e al Sud, mediamente al di sotto dei 16.000 euro.** Più numerosi sono gli scambi nelle aree agricole con maggiore reddittività delle colture, in particolare nelle zone viticole e frutticole del Nord, diversamente dalle aree interne e montane, dove l’offerta di terreni non trova riscontro sul mercato.

Si conferma stabile anche la situazione del **mercato degli affitti** per quanto riguarda il livello dei canoni, con qualche eccezione legata sia all'aumento della domanda di superficie agricola sia da parte di giovani agricoltori al primo insediamento e non ultimo della siccità per compensare le minori produzioni. Anche in questo caso **la domanda ha prevalso sull'offerta soprattutto nelle regioni settentrionali,** **con un aumento dei contratti e delle superfici, soprattutto nelle aree agricole destinate a colture di pregio.** Secondo i dati del 7° Censimento generale dell’agricoltura (ISTAT) nel 2020 la superficie in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta a circa 6,2 milioni di ettari (+27% nell’ultimo decennio, il doppio negli ultimi trent’anni) con un progressivo aumento delle dimensioni medie aziendali (oltre 11 ha).

Guardando al futuro, permangono incertezze legate ai fattori geopolitici, all’andamento dell’inflazione e dei costi energetici, oltre ai cambiamenti climatici in corso. Nonostante gli operatori prevedano una tendenziale crescita del mercato - o per necessità di ampliamento aziendale o  per la nascita di nuove aziende (grazie anche ai finanziamenti previsti per i giovani imprenditori) -  l’aumento dei costi di produzione, la volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e i fenomeni climatici estremi, favoriscono un atteggiamento prudenziale da parte dei potenziali investitori.

*I risultati definitivi con le analisi regionali saranno disponibili alla pagina:*[*https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario*](https://eur04.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.crea.gov.it%2Fweb%2Fpolitiche-e-bioeconomia%2F-%2Findagine-mercato-fondiario&data=05%7C02%7Cmicaela.conterio%40crea.gov.it%7Ced4e0222c394488cf4ba08dcd3ca2698%7Cd59c04b9bde247f7b1b80be26a568618%7C0%7C0%7C638618112412771072%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=8ep0reLzjnUcnsryjQL8CiYR%2BRsG5fawoUfXPp6zwaM%3D&reserved=0)

*In allegato la sintesi dei risultati*

*A cura di Micaela Conterio 3358458589*