

L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2023 SINTESI DEI RISULTATI

Andrea Arzeni (CREA-PB)

Il clima di turbolenza internazionale ha avuto effetti sui prezzi delle materie prime agricole innescando la crescita dei costi di produzione e la conseguente diminuzione della redditività dei prodotti che ha messo in difficoltà in particolare le aziende agricole meno strutturate. Gli effetti sul mercato fondiario si sono manifestati da un lato con un aumento dell'offerta di terreni marginali specie nelle aree interne e dell'altro con una crescita contenuta della domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità. L'incertezza della situazione economica sul medio-lungo periodo e l'attesa per le nuove opportunità di finanziamento del Piano Strategico della PAC 2023-2027, hanno limitato il volume delle compravendite a favore del ricorso agli affitti da parte degli agricoltori.

Nel 2023 il prezzo medio dei terreni agricoli ha registrato, a livello nazionale rispetto al 2022, un aumento dell'1% segnale di un mercato fondiario statico senza grandi variazioni delle quotazioni delle principali tipologie colturali, attestandosi attorno ai 22.800 euro ad ettaro. I valori medi sono però significativamente diversi a livello territoriale con il massimo livello di 47.000 euro nel Nord-Est, sostanzialmente stabile, segue il Nord Ovest con circa 35.000 euro in moderata crescita (+3%), mentre valori decisamente inferiori sono rilevati al Centro ed al Sud, in media al di sotto dei 16.000 euro (Tabella 1).

Tabella 1 - Valori fondiari medi nel 2023 (migliaia di euro, SAU)

	Zona Altimetrica					Totale	Var.% 2022- 2023
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura		
Nord-ovest	9,9	17,9	32,4	104,6	43,7	34,7	3,0
Nord-est	56,6		45,3	30,1	43,8	47,0	0,0
Centro	9,4	24,5	15,5	17,0	23,0	15,4	0,7
Meridione	6,7	9,9	12,8	17,4	19,4	13,7	1,5
Isole	6,0	7,5	7,9	9,1	14,6	8,9	1,1
Italia	18,3	9,1	16,9	15,1	34,7	22,8	0,9
Var.% 2022-2023	0,5	0,0	1,2	0,0	1,2	0,9	

Fonte: CREA, Banca Dati dei Valori Fondiari.

In un contesto generale di sostanziale equilibrio del mercato, gli scambi sono risultati più vivaci nelle aree agricole con maggiore redditività delle colture, con punte estreme toccate nelle zone viticole e frutticole del Nord. All'opposto la situazione nelle aree interne e montane dove la prevalente offerta di terreni non trova rispondenza sul mercato.

Gli acquirenti sono in prevalenza imprenditori agricoli che intendono ampliare le superfici da coltivare; presenti anche operatori extra-agricoli ed in generale privati alla ricerca di investimenti a basso rischio anche se poco remunerativi. Sporadico ma crescente l'interesse per l'impiego di terreni per attività extra-agricole quali quelle per la produzione di energie

rinnovabili. Sul fronte delle vendite sono gli agricoltori in fase di cessazione delle attività i soggetti più attivi seguiti dai proprietari terrieri privati spesso eredi di appezzamenti che non hanno interesse a coltivare. Le transazioni immobiliari sono avvenute principalmente attraverso un professionista di settore ma è ancora diffuso l'accordo tra le parti senza l'intervento di intermediari.

La percezione degli operatori sull'andamento futuro del mercato è quella di sostanziale stabilità con una leggera ripresa in alcuni ambiti circoscritti per gli effetti, ad esempio, degli incentivi all'imprenditoria giovanile. L'aumento dei costi di produzione, la volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e i fenomeni climatici estremi, favoriscono però un atteggiamento prudentiale da parte dei potenziali investitori.

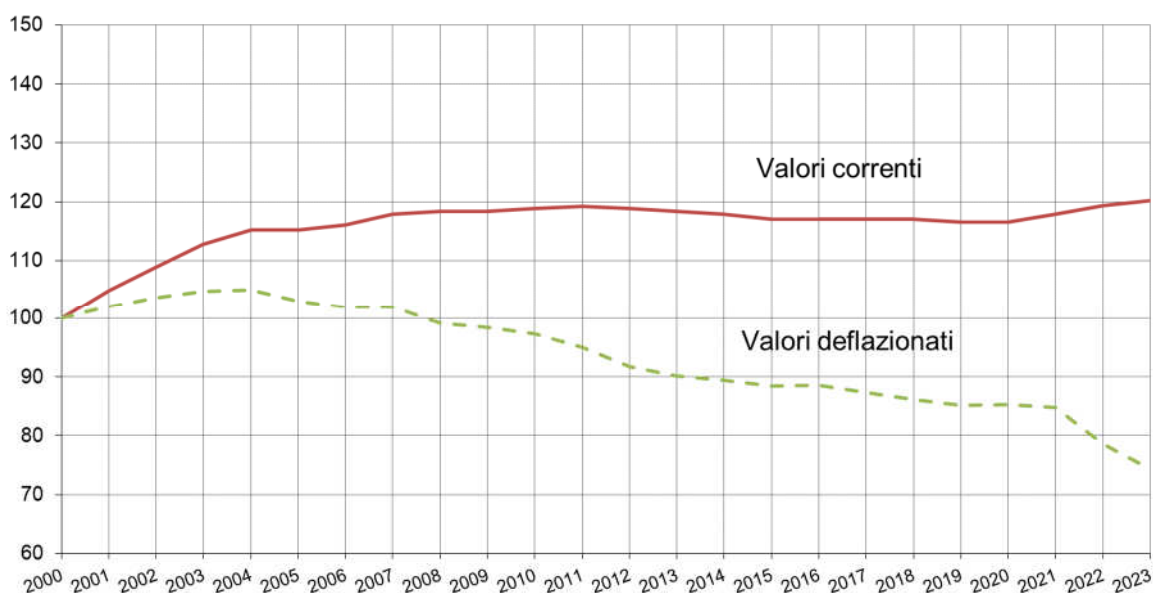
Questi, in estrema sintesi, i principali risultati dell'Indagine del CREA¹, curata dal personale delle sedi regionali del Centro Politiche e Bioeconomia, che hanno intervistato gli operatori del settore, individuati con il supporto del Consiglio Nazionale dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali (CONAF).

Di seguito vengono forniti ulteriori elementi di analisi del mercato fondiario utilizzando altre fonti informative e statistiche.

Secondo le stime dell'Osservatorio Immobiliare, dopo il forte recupero post-pandemia registrato nel 2021 e continuato nel 2022, le superfici compravendute di terreni agricoli non edificabili hanno avuto una leggera flessione nel corso del 2023 ritornando a livelli di poco superiori a quelli dell'anno precedente (0,5%). Questa inversione di tendenza risulta più marcata nel centro Italia (-10%) e nel Nord Ovest (-4%), mentre nelle altre ripartizioni le variazioni annuali sono positive con un picco del 9% per le Isole.

Molti sono i fattori che possono aver determinato questa generale flessione. Tra questi sicuramente hanno inciso l'inflazione e l'accesso al credito.

Figura 1 - Indice dei prezzi correnti e dei prezzi deflazionati dei terreni agricoli in Italia (2000=100)



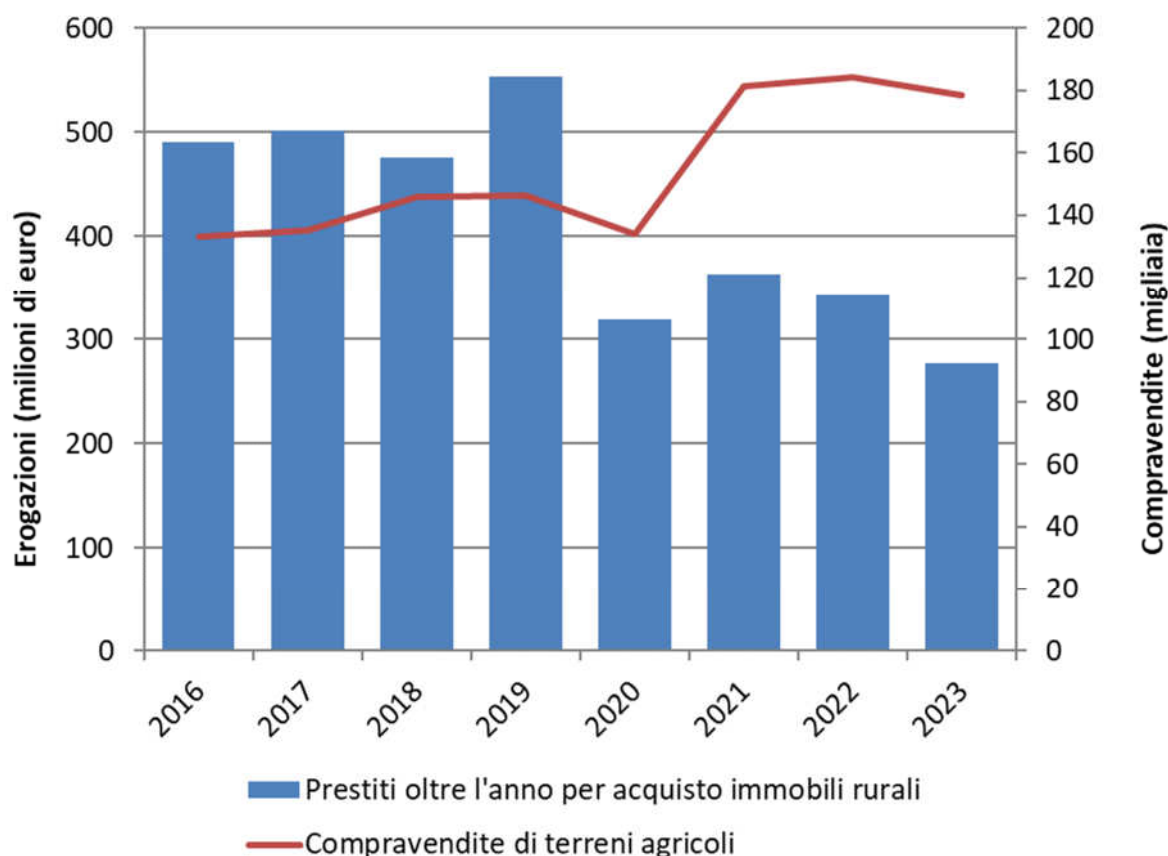
¹ La documentazione prodotta dall'indagine sul mercato fondiario è disponibile nel sito web: <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiario>.

Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari; ISTAT, Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati

Il tasso di inflazione rilevato annualmente dall'ISTAT, è sceso dall'8,1% del 2022 al 5,4% del 2023 ma il leggero aumento dei prezzi della terra non è stato in grado di evitare l'effetto erosivo sui valori in termini reali aumentando ulteriormente la divaricazione degli indici rappresentati in Figura 1. Questa perdita di valore reale dei terreni agricoli combinata con la generale bassa redditività delle produzioni agricole scoraggia coloro che in particolare non sono interessati ad effettuare investimenti fondiari o che non possono e/o intendono cambiare l'ordinamento produttivo.

Il credito per l'acquisto di immobili rurali è un ulteriore segnale per comprendere il mercato. Secondo le stime di Banca d'Italia, le erogazioni nel 2023 si sono contratte del 19% rispetto al 2022 attestandosi attorno ai 280 milioni di euro rispetto ai circa 340 milioni dell'anno precedente. Le serie storiche comparate di Figura 2 mostrano l'andamento delle erogazioni oltre il breve termine assieme a quello del numero di compravendite di terreni agricoli non edificabili (Fonte Notariato).

Figura 2 - Numero di compravendite di terreni agricoli e prestiti per l'acquisto di immobili rurali



Fonte: Banca d'Italia, Bollettino statistico; Notariato, OpenDSN

Anche in questo caso le dinamiche confermano la ripresa post-Covid che però si è subito ridimensionata sotto il profilo creditizio mentre le compravendite sono calate solo nell'ultimo anno. Da questo andamento sfasato temporalmente sembra emergere che la dimensione finanziaria, ovvero la disponibilità di liquidità, rappresenti un rilevante ostacolo per molti investitori.

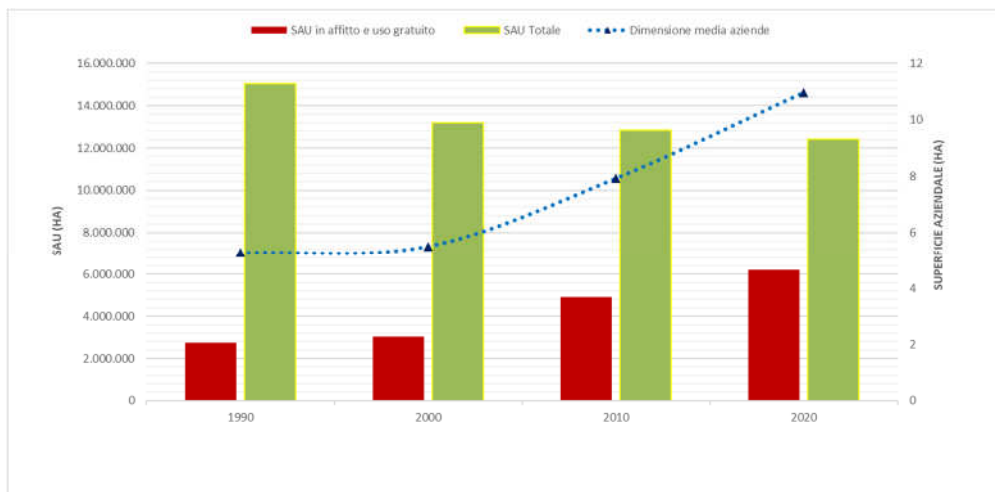
Il mercato degli affitti nel 2023 SINTESI DEI RISULTATI

Davide Longhitano (CREA-PB)

Il mercato degli affitti ha mostrato una generale stabilità nel 2023, con variazioni regionali influenzate da fattori economici, climatici e geopolitici. In particolare, la crisi post-pandemia accentuata dal conflitto in Ucraina ha comportato un aumento dei costi energetici e dei prezzi agricoli, oltre a introdurre nuove incertezze che rendono più rischiose le scelte produttive da parte degli imprenditori. Questo nel complesso ha quindi stimolato un maggiore ricorso a questo istituto. L'interesse per l'agrivoltaico è ancora limitato, sebbene alcuni aumenti dei canoni siano stati osservati dove c'è la possibilità di installare impianti di nuova generazione. L'inflazione non sembra aver influenzato significativamente le trattative, sebbene non siano rare la presenza di clausole che prevedono l'adeguamento dei canoni agli indici ISTAT.

I dati del 7° Censimento generale dell'agricoltura dell'ISTAT confermano come lo strumento dell'affitto sia la strada preferenziale degli imprenditori per ampliare le proprie superfici aziendali. Nel 2020 la superficie in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta a circa 6,2 milioni di ettari, incidendo sulla metà della SAU nazionale e mostrando un incremento del +27% nell'ultimo decennio (Figura 1).

Figura 1 - Evoluzione della SAU totale, della superficie in affitto comprensiva degli usi gratuiti e della dimensione media aziendale in Italia



Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 1990, 2000, 2010 e 2020.

Considerando un orizzonte temporale più ampio, la superficie in affitto è praticamente più che raddoppiata negli ultimi trent'anni, avvalorando l'importanza di questo istituto nell'attuale configurazione della struttura fondiaria nazionale. A rafforzare questa tesi concorre anche il progressivo aumento delle dimensioni medie aziendali che attualmente supera gli 11 ha. In estrema sintesi le aziende hanno subito un'espansione dimensionale accorandosi e ricorrendo all'affitto, incrementando così le loro dimensioni medie. La contrazione di aziende ha infatti riguardato prevalentemente quelle con soli terreni in proprietà, mentre sono aumentate le

aziende con sola superficie in affitto. Questo lo si nota nei cluster di aziende di maggiori dimensioni. Nel caso, infatti, di aziende con più di 20 ha oltre la metà della superficie è in affitto e/o comodato d'uso gratuito, mentre meno di un quarto della superficie risulta in affitto per le piccole aziende (Tabella 1).

Tabella 1 - Aziende, SAU e superficie in affitto comprensiva degli usi gratuiti per classi di SAU

	Aziende (n.)	SAU (ha)	Aziende con affitto (n.)	SAU in affitto (ha)	<i>In % su Az. tot.</i>	<i>In % su SAU tot.</i>
Senza SAU	12.502	0	0	0	0,0	-
< 2 ha	438.196	420.494	99.464	81.430	22,7	19,4
2 - 5 ha	275.720	867.964	107.411	251.258	39,0	28,9
5 - 20 ha	269.708	2.640.272	153.091	1.098.780	56,8	41,6
20 - 100 ha	118.753	4.884.364	87.543	2.701.634	73,7	55,3
> 100 ha	18.127	3.618.713	14.180	2.071.787	78,2	57,3
Totale	1.133.006	12.431.808	461.689	6.204.888	40,7	49,9

Fonte: ISTAT, Censimento dell'agricoltura 2020.

Nel corso del 2023 nelle regioni settentrionali la domanda di terreni per l'affitto ha prevalso sull'offerta, portando a un aumento dei contratti e delle superfici affittate, soprattutto nelle aree agricole destinate a colture di pregio. I canoni si sono mantenuti perlopiù stabili, con alcune eccezioni dovute all'aumento della domanda nel caso di giovani agricoltori al primo insediamento e a causa della siccità, che ha fatto registrare una richiesta superiore di superficie agricola proprio per compensare le minori produzioni. Nelle regioni centrali la crisi economica, aggravata dagli eventi globali come la pandemia e la guerra in Ucraina, ha spinto molte piccole aziende a cessare l'attività o a cercare terreni in affitto, vista la difficoltà di acquistare terreni a prezzi elevati. I canoni anche in questo caso sono rimasti perlopiù stabili, consolidando la tendenza a stipulare contratti di affitto brevi, in attesa della piena entrata a regime della nuova PAC. Anche nel Mezzogiorno il volume degli affitti è rimasto stabile, con una offerta tendenzialmente superiore alla domanda, soprattutto nelle aree interne meno produttive, mentre i canoni non hanno subito grandi variazioni.

Le prospettive future rimangono incerte a causa soprattutto dei fattori geopolitici, dell'andamento dell'inflazione e di riflesso all'aumento dei costi energetici. Anche i cambiamenti climatici preoccupano, e si teme un aumento dei canoni d'affitto soprattutto per i seminativi non irrigui, che potrebbero diventare una valida alternativa per colture meno dipendenti dalla disponibilità di acqua. Tuttavia, gli operatori prevedono una continua vivacità del mercato soprattutto per l'ampliamento aziendale o per la nascita di nuove aziende, grazie anche ai finanziamenti previsti per i giovani imprenditori. La continua fuoriuscita dal settore degli agricoltori più anziani e il lento turnover di quelli più giovani comporta che i terreni entreranno prima nel mercato degli affitti e poi in quello delle vendite, lasciando supporre un incremento dell'offerta.

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>.