

# Mercato fondiario 2016: i dati sull'andamento

Prosegue la situazione statica del mercato fondiario con un livello dei prezzi che, in media, non si discosta da quanto registrato l'anno prima

Continua la stasi nel **mercato fondiario** con un livello dei prezzi che, in media, non si discosta da quanto registrato l'anno prima. È quanto emerge dall'indagine annuale 2016 sul mercato fondiario, curata dalle postazioni regionali del **Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia**. Nel 2016 il prezzo medio si è attestato poco sotto i 20.000 euro per ettaro con una variazione negativa rispetto al 2015 dello -0,1%. Più significative le diminuzioni registrate nella montagna interna e in pianura e nelle circoscrizioni del Nord est e del Centro Italia. In controtendenza le zone altimetriche di collina e, in qualche misura, le circoscrizioni Nord ovest e Isole dove i valori medi presentano una leggera tendenza al rialzo. Va aggiunto che il tasso di inflazione praticamente nullo ha evitato un'ulteriore erosione del patrimonio fondiario in termini reali che si era verificata nel corso dell'ultimo decennio (-13% tra il 2005 e il 2015).

Gli operatori hanno continuato a segnalare il perdurare di una scarsa attività di scambio, ma i dati **ISTAT** sull'attività notarile fanno emergere una positiva inversione di tendenza da cui emerge che il numero di compravendite di terreni agricoli è aumentato del 9% nel 2016 rispetto all'anno precedente. Si tratterebbe del secondo anno consecutivo di crescita dopo 8 anni di continue riduzioni che hanno portato le compravendite a circa il 60% di quanto si registrava dieci anni fa. La crescita più significativa riguarda le regioni del **Nord ovest** (11%) e del **Sud** (10%). Questo aumento dell'attività potrebbe essere correlato con la contestuale crescita delle erogazioni di nuovi mutui per l'acquisto di immobili rurali che secondo

Banca d'Italia hanno raggiunto nel 2016 un valore pari a 491 milioni di euro (+14% rispetto al 2015), un livello ancora distante da quanto erogato nel periodo pre-crisi (circa 700.000 euro) ma già quasi doppio rispetto ai minimi raggiunti nel periodo 2012-2014 (in media 280.000 euro all'anno). È probabile che i bassi tassi di interesse e le nuove aperture di credito del sistema bancario abbiano funzionato da volano per accrescere la domanda dei potenziali investitori.

Come evidenziato in precedenza, non mancano le situazioni in cui la vivacità del mercato fa registrare qualche aumento significativo delle quotazioni. Molto probabilmente la variazione positiva delle zone collinari riflette l'interesse per i terreni vitati che caratterizza ormai da oltre un decennio alcune zone di pregio, grazie ai favorevoli andamenti del mercato vitivinicolo. Nel caso delle zone di pianura sembra evidente come il processo di aggiustamento dei prezzi della terra, iniziato qualche anno fa, non sia ancora terminato. **La crisi economica di alcuni settori**, esacerbata dalla volatilità dei mercati, riduce le aspettative degli agricoltori che sono maggiormente propensi ad investire. Il fattore terra rimane al centro degli obiettivi di crescita delle aziende più dinamiche, ma visti i valori elevati – soprattutto se comparati con la redditività delle colture di pieno campo e della zootecnica bovina – gli operatori si orientano verso l'affitto, mentre l'acquisto di terra legato anche alle strategie di risparmio delle famiglie agricole viene rinviato in attesa di prospettive di sviluppo meno incerte.

L'assestamento del mercato fondiario dovuto alle nuove regole della Politica Agricola Comune (**PAC**), entrata in vigore con qualche difficoltà nel biennio 2014-15, sembra essersi ormai consolidato per quanto riguarda i pagamenti diretti. Gli agricoltori stanno verificando una graduale discesa del sostegno diretto che impatta soprattutto le piccole aziende e gli imprenditori più anziani, decisi ormai ad abbandonare la

conduzione dell'azienda ma ancora restii a procedere alla vendita. Ne dovrebbero beneficiare le aziende più dinamiche, solitamente di maggiori dimensioni, e i giovani agricoltori ma l'accesso alla terra rimane difficoltoso. Gli operatori lamentano i ritardi nell'avvio dei piani di sviluppo rurale – soprattutto nelle regioni del Centro Sud – che hanno garantito in passato una disponibilità finanziaria interessante per attivare nuovi investimenti.



## **eBook - Energie rinnovabili**

Autorizzazioni - Procedure - Incentivi - Impatto ambientale e sul paesaggio - Controlli e sanzioni - Giurisprudenza: La struttura del volume prevede, per ciascun aspetto della materia, dapprima la descrizione delle norme e degli istituti di riferimento, di seguito l'illustrazione dei relativi orientamenti giurisprudenziali, infine l'analisi delle sentenze più recenti che hanno individuato specifiche questioni e principi interpretativi.

- Giulio Spina
- Wolters Kluwer
- Vai su [shop.wki.it](http://shop.wki.it)

### **[ACQUISTA](#)**

Copyright © - Riproduzione riservata