

La crisi frena acquisto di terreni agricoli, cresce ancora l'affitto

Inflazione, guerre e cambiamenti climatici hanno frenato il ricorso agli acquisti di terreni, mentre l'affitto si è rafforzato. E' quanto emerge dal rapporto del Crea sull'andamento del mercato fondiario in Italia. La compravendita è rimasta sostanzialmente stabile e il prezzo dei terreni si è mantenuto praticamente stabile con una crescita di meno dell'1%. Dall'analisi emerge che i valori medi per ettaro si sono attestati su 47mila euro al Nord est, a 37mila nel Nord ovest e su livelli decisamente più bassi al Centro e al Sud, al di sotto dei 16mila euro.

L'incertezza della situazione internazionale e l'estrema variabilità climatica, secondo il Crea, hanno scoraggiato gli investitori. A tirare sono i terreni vocati per le coltivazioni di qualità, mentre il mercato è fermo per le aree marginali e interne. La crescita dell'interesse per gli affitti è confermata dal balzo della superficie che negli ultimi trent'anni è più che raddoppiata.

Le aziende che hanno rafforzato la maglia poderale sono quelle che hanno fatto ricorso all'affitto, mentre la contrazione ha per lo più interessato le strutture produttive con soli terreni in proprietà. Nel caso di aziende di oltre 20 ettari la metà della superficie risulta in affitto o in comodato gratuito. Il mercato è stato particolarmente vivace nel Nord dove la domanda di terreni in affitto ha superato l'offerta, i canoni però non hanno subito impennate, gli incrementi maggiori si rilevano solo per i giovani agricoltori. A incidere sul caro canone la siccità che ha provocato una maggiore richiesta di ettari per compensare le minori produzioni. Nel Mezzogiorno l'offerta ha superato la domanda in particolare nelle aree interne e meno produttive. Le prospettive non sono però negative nonostante i fattori geopolitici, i costi energetici e i cambiamenti climatici. Gli operatori infatti prevedono 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). Anche se in un clima di prudenza da parte degli investitori.