

Tiene il valore della terra, in crescita gli affitti

Tiene il valore della terra e aumenta il mercato degli affitti. E' la fotografia scattata dal rapporto 2014 di Crea-Inea sui valori fondiari, secondo cui le quotazioni dei terreni restano sostanzialmente invariate (-0,6 per cento rispetto all'anno precedente), confermandosi un bene immobiliare che non presenta variazioni annuali particolarmente significative.

Il valore medio nazionale della terra si mantiene intorno ai 20.000 euro ad ettaro con punte decisamente più elevate nelle aree di pianura e nelle zone collinari particolarmente vocate per colture di pregio. Più bassi i prezzi nelle aree montane e nelle aree relativamente più marginali delle regioni meridionali.

Anche nel 2014 il divario nei valori tra zone ricche e marginali sembra attenuarsi, dato che i prezzi scendono in misura più consistente proprio nelle aree più fertili, segno di un aggiustamento dei valori che si attendeva da tempo. Tra le note positive va però segnalato che, malgrado gli operatori continuino ad avvertire una sostanziale stagnazione del mercato, l'Istat evidenzia un lieve aumento per quanto riguarda l'attività di compravendita nel 2013, dopo anni di pesanti flessioni.

Per il 2014 si conferma, invece, un maggiore dinamismo del mercato degli affitti nelle regioni settentrionali, dove la domanda è nettamente superiore all'offerta, in particolare per terreni da dedicare a colture di pregio e a destinazione energetica. I canoni si registrano tendenzialmente in rialzo nel Nord-ovest, mentre l'andamento è più cauto nelle zone orientali dove in alcuni casi i canoni sono in flessione.

Situazione pressoché stazionaria nelle regioni centrali, con mercato in equilibrio e canoni perlopiù stabili, anche se nelle zone più marginali sono registrati in calo. Nel Mezzogiorno si segnala un timido rialzo della domanda che in qualche caso tende a prevalere sull'offerta. Da considerare anche il rilevante aumento della regolarizzazione dei contratti con la parallela diminuzione degli accordi verbali, mentre il livello dei canoni mostra una tendenza al ribasso, soprattutto per le zone più marginali. Per quanto riguarda le Isole, aumentano i canoni nelle aree costiere della Sicilia settentrionale dedicate alla coltivazione di ortaggi, mentre rimangono stabili o in flessione altrove.

Continua in ogni caso a crescere l'affitto, a conferma di quanto già evidenziato dall'ultimo Censimento. Tra il 2010 e il 2013 l'Istat rileva un incremento della Sau condotta in affitto (+7%), che raggiunge i 5,2 milioni di ettari, di cui circa un milione condotti in uso gratuito. Il trend positivo della diffusione dell'affitto riguarda in particolare le regioni meridionali (+8%) seguite da quelle settentrionali (+6,5%) e centrali (+5%), sebbene la quota complessiva di superficie agricola utilizzata condotta in affitto sia ancora significativamente concentrata nel Nord Italia.