

Il Covid non deprime le quotazioni dei terreni agricoli

I prezzi dei terreni agricoli hanno tenuto. Il settore dell'agricoltura, nonostante sia stato fortemente colpito dalla pandemia, ha comunque mostrato una capacità di tenuta superiore alle altre attività che si registra anche sul mercato fondiario. L'emergenza Covid certo ha lasciato il segno, provocando un rallentamento delle operazioni di compravendita, ma ha inciso poco sulle quotazioni. È il dato che emerge dall'analisi del mercato fondiario in Italia del Crea relativa al 2020. Il prezzo della terra ha segnato rispetto al 2019 una lieve flessione dello 0,1%. Se poi si tiene conto, spiega il Crea, dell'andamento negativo dell'inflazione si arriva a registrare un incremento dello 0,1%. Ma il trend è a macchia di leopardo. L'impatto negativo ha penalizzato soprattutto le regioni del Nord Est, ma anche Emilia Romagna e Liguria. Non si è salvato il Centro Sud dove cali rilevanti sono segnalati in Toscana, Campania e Molise. Se i listini non hanno ceduto sotto i colpi del Covid, c'è stato però il calo dell'8,4% delle compravendite rispetto al 2019 che ha trascinato verso il basso anche il credito finalizzato all'acquisto che ha raggiunto con 319 milioni il minimo storico degli ultimi dieci anni (crollo del 42% sul 2019). Anche il valore delle transazioni è fortemente sceso attestandosi a quota 4,8 miliardi con una perdita del 21% e un impatto pesante sugli importi oltre 100mila euro che sono pochi (7% del totale) ma rappresentano il 64% del totale del valore. La pandemia ha colpito duro nel primo semestre del 2020 con una riduzione del 29% delle operazioni di compravendita sullo stesso periodo dell'anno precedente, mentre il secondo trimestre ha ridato tono alle operazioni che sono tornate a crescere del 12%. I segnali di ripresa dell'economia e anche del settore agricolo, sostenuti dal Pnrr, secondo le stime del Crea, potrebbero avere effetti positivi anche sul mercato della terra. Mentre non si attendono spinte dalla nuova Pac. Nessuna variazione di rilievo poi per il mercato degli affitti. In alcuni settori più penalizzati, come la floricoltura, la viticoltura e l'agriturismo c'è stato un rallentamento e un calo dei canoni di locazione. Ma proprio l'incertezza della pandemia, che ha frenato le compravendite, ha sostenuto gli affitti. L'affitto dunque resta lo strumento principale per ampliare la maglia poderale delle imprese agricole con circa 5,7 milioni di ettari che si concentrano tra le aziende specializzate in seminativi e allevamento di erbivori, seguite dalle specializzate in colture permanenti e a orientamento misto. Il ricorso all'affitto è particolarmente gettonato dai giovani agricoltori e dai grandi investitori provenienti da altri settori. Lo studio segnala infine una maggiore propensione al rinnovo dei contratti piuttosto che alla stipula di nuovi con canoni stabili. E si conferma un'offerta più dinamica nel Nord Italia a fronte della staticità nel Mezzogiorno.