

Nel 2016 tiene il prezzo dei terreni agricoli, la media è 20mila euro ad ettaro

Tiene anche nel 2016 il prezzo dei terreni agricoli. Ad affermarlo è un'analisi Coldiretti sulla base dell'indagine annuale del Crea sui valori fondiari. Il prezzo medio nazionale della terra nel 2015 si è attestato poco sotto la soglia dei 20.000 euro per ettaro.

L'attività di compravendita continua ad essere molto al di sotto di quanto si registrava fino al 2005, con un numero di atti notarili che si conferma inferiore di oltre il 40% rispetto a dieci anni prima. L'accesso al credito viene considerato uno dei maggiori ostacoli all'acquisto, anche se grazie ai tassi di interesse sempre più contenuti e alla rinnovata disponibilità degli istituti bancari si nota negli ultimi due anni un incremento significativo delle erogazioni di mutui che stanno gradualmente recuperando i livelli raggiunti nel periodo pre-crisi.

Ma sugli acquisti pesano anche le difficoltà legate al crollo dei prezzi agricoli e alla volatilità dei mercati, che incidono negativamente sul reddito delle aziende. In un simile contesto quanti desiderano aumentare la scala aziendale si orientano verso l'affitto - che continua a crescere - che richiede impegni finanziari inferiori e si caratterizza per una maggiore flessibilità.

Il patrimonio fondiario è concentrato per il 61% al Nord, malgrado la superficie agricola rappresenti il 36% della SAU nazionale. I valori più alti si riscontrano in tre regioni (Veneto, Trentino Alto Adige e Liguria), dove le colture di pregio - viticole in particolare -, la scarsità di superfici agricole (Trentino Alto Adige e Liguria) e la dispersione urbanistica (Veneto) hanno portato i prezzi a livelli difficilmente compatibili con l'effettiva redditività agricola. A livello di tipologia di terreno, i valori vanno dai 5.700 euro necessari per acquistare un ettaro tra le montagne della Sicilia o della Sardegna ai 96.800 per divenire proprietari di un ettaro nelle colline litoranee del Nord Ovest. In mezzo c'è una vasta tipologia di prezzi: le pianure del Nord Est vanno a 44.100 euro ad ettaro, mentre al Centro ne bastano 22.600 e al Sud addirittura 17.700.

Tra i trend, da segnalare il rinnovato interesse di grandi investitori per realtà agricole di grande pregio - in genere cantine di zone DOC molto rinomate -, stimolato dalla ricerca di rendimenti più attraenti rispetto ai tassi di interessi del mercato obbligazionario, ma senza il rischio di un'improvvisa svalutazione del capitale.

Il perdurare della crisi di liquidità nel 2015 ha consolidato anche il ruolo dell'affitto come principale strumento di ampliamento delle dimensioni aziendali, in particolare nelle regioni settentrionali dove il mercato ha registrato un'accentuata dinamica con domanda in crescita e superiore all'offerta, soprattutto per terreni dedicati a colture di pregio. Cala invece, rispetto al passato, l'interesse per i terreni da destinare a colture energetiche con canoni tendenzialmente al ribasso.

Nelle regioni centrali gli operatori segnalano un mercato in leggera ripresa molto probabilmente per effetto dell'attivazione delle nuove misure dei Programmi di Sviluppo Rurale (PSR), in

tendenziale calo dell'interesse a investire nel comparto bioenergetico, mentre sono sempre più diffusi i contratti di coltivazione tra imprese che gestiscono impianti energetici e agricoltori per la fornitura della biomassa.

Situazione in ripresa anche nel Mezzogiorno, sebbene l'offerta tenda sempre a prevalere sulla domanda. Anche in questi casi l'incremento di terreni da condurre in affitto è legato soprattutto a giovani imprenditori che usufruiscono degli aiuti previsti nei PSR.

Per le stesse ragioni sono sempre più diffusi i contratti regolarizzati e stipulati secondo i patti in deroga. Per quanto riguarda il futuro, le attese sono soprattutto legate all'attivazione delle varie misure dei PSR che ormai tutte le Regioni hanno in programma a partire dal 2016. In particolare gli operatori si attendono un generale incremento della domanda da parte di giovani imprenditori che beneficiano delle misure previste dal pacchetto giovani, oltre che dai beneficiari dei pagamenti agro-climatico-ambientali.

D'altro canto a livello strutturale si attende un ulteriore ridimensionamento delle piccole aziende per via della continua fuoriuscita dal settore di conduttori marginali con un conseguente aumento dell'offerta soprattutto nelle aree più interne. L'andamento dei canoni è invece legato ai prezzi dei prodotti agricoli.