Valori fondiari, resta stabile il prezzo della terra

La terra in Italia costa più che in Germania e in Francia, ma meno che in Danimarca e Olanda. Il suo valore rimane stabile nel confronto con l'anno precedente, però non è uniformemente diffuso su tutta la Penisola, ma può variare fino al 150% da Sud a Nord. Questi alcuni dei dati che emergono da uno studio pubblicato dall'Istituto nazionale di economia agraria (Inea) sull'andamento del mercato fondiario nel nostro Paese nel 2010.

In Italia, il valore medio della terra supera i 18.400 euro per ettaro, con una crescita dello 0,8% a prezzi correnti in linea con gli andamenti degli ultimi anni. Il maggior valore dei terreni nelle regioni settentrionali è legato alla maggiore redditività della terra, ma anche alla presenza di importanti infrastrutture e di dinamiche economiche locali positive.

La difficoltà di accesso al credito continua a rappresentare un motivo di stagnazione delle attività di compravendita mentre gli agricoltori professionali sembrano orientarsi sempre più verso l'affitto dei terreni, considerato più flessibile rispetto all'oneroso indebitamento derivante dall'accensione di un mutuo. Di certo, le conseguenze della crisi economica hanno un peso rilevante sulle decisioni di investimento. Rimane invece maggiormente attivo il mercato dei terreni più fertili e meglio collegati, e quelli destinati a colture di pregio.

Le superfici in affitto o gestite a titolo gratuito sono in costante aumento nell'ultimo decennio (+56%) e nel 2010 hanno raggiunto il 39% della Superficie agricola utile totale. Il mercato è più dinamico nel Nord-Ovest, dove la domanda supera l'offerta, con canoni che tendono al rialzo anche nel caso di terreni da destinare alle colture energetiche. Nelle zone centro-meridionali la situazione è stabile mentre al Sud è aumentata la sottoscrizione di contratti di breve o brevissima durata.

Per il futuro, lo studio dell'Inea prevede un'evoluzione dei prezzi degli affitti legata alla recente ripresa dei prezzi agricoli; la crescente domanda di terreni da destinare a colture energetiche potrebbe generare una bolla speculativa sulle quotazioni dei canoni, sia per quanto nei casi del biogas che del fotovoltaico.