

# **Il mercato fondiario e degli affitti in Italia**

## **Aspetti metodologici, situazione attuale e prospettive future**

**Andrea Povellato - CREA Politiche e Bioeconomia**

e-valuations webinar  
15 gennaio 2021

1. Il **quadro delle rilevazioni** sul mercato fondiario in Italia (attività di compravendita e valori fondiari)
2. L'**andamento** del mercato fondiario in Italia
3. Le **prospettive** per un miglioramento delle metodologie di rilevazione

## Il quadro delle rilevazioni sul mercato fondiario in Italia (attività di compravendita e valori fondiari)

- **Analisi congiunturale** sull'andamento del mercato fondiario  
(→ operatori del settore; decisore pubblico; ricercatori)
- Rilevazione dei **prezzi** di compravendita  
(→ agenzie statistiche; valutatori; operatori del settore; ricercatori)
- Informazioni necessarie:
  - interpretazioni **qualitative** dei fattori che influenzano il mercato
  - prezzi ricavati da **atti di compravendita**
  - prezzi indicati da **esperti** del settore
  - **numero** e **superficie** delle compravendite
  - **caratteristiche** dei terreni compravenduti
  - **peso** delle tipologie di terreni

- Pubblicazione sistematica sull'Annuario dell'Agricoltura Italiana curato dall'INEA (ora CREA-PB) dal **1947** ad oggi
- All'informazione congiunturale si è aggiunto l'utilizzo da parte di ISTAT dei risultati per la quantificazione dello **stock di capitale terra**
- L'Indagine sul mercato fondiario fa parte del **SISTAN**
- Le uniche tracce sulla metodologia di indagine adottata nel passato sono rintracciabili nelle note degli Annuari
- **1992**: ultimo anno di rilevazione con il vecchio sistema
- Dal **1993**: adozione del **nuovo sistema di rilevazione**  
→ "Il mercato fondiario in Italia" a cura di Andrea Povellato, 1997
- Obiettivo: fornire una **sintesi dell'andamento congiunturale** del mercato fondiario e una stima dello **stock** di capitale fondiario

- Identificazione di **valori medi**, relativi a compravendite di terreni agricoli avvenute nel corso dell'anno
- Valutare il capitale fondiario mediante **stima diretta per comparazione** con i più probabili valori di mercato, con esclusione dell'influenza manifesta di destinazioni d'uso non agricolo
- Il sistema di rilevazione basato su dati relativi a singole compravendite è stato **accantonato**



- Il prezzo medio riguarda **tutte le superfici agricole** e NON solo quelle compravendute. Quindi è necessario creare un sistema di **ponderazioni** → basato su dati certi e verificabili
- I valori medi sono stati distinti:
  - A) per tipo di **coltura** praticata (11 categorie ISTAT);
  - B) per **aree territoriali** di dimensione ridotta (794 regioni agrarie)
- A) la destinazione a particolari colture cerca di riflettere la diversa **suscettività agricola** e quindi la diversa redditività dei terreni (disponibilità di dati "certi" sull'estensione delle colture)
- B) Regioni agrarie NON come "zone omogenee dal punto di vista agricolo" (ISTAT) ma semplicemente come **aree geografiche di dimensioni ridotte** a cui fare riferimento durante le interviste (vedi anche VAM)

- I valori rilevati sono relativi soltanto al **terreno nudo** per due motivi:
  - richiesta ISTAT dello stock di capitale fondiario, esclusi i miglioramenti fondiari
  - semplificazione nella rilevazione e ponderazione dei dati
- Le rilevazioni sono curate a livello regionale dalle **Postazioni regionali** del **CREA-PB**
- La base informativa più importante è costituita dalle interviste con **“testimoni privilegiati”** (mediatori, liberi professionisti, organizzazioni professionali, rilevatori RICA, funzionari pubblici)
- **Cosa manca(va)?**
  - prezzi ricavati da atti di compravendita
  - numero di compravendite

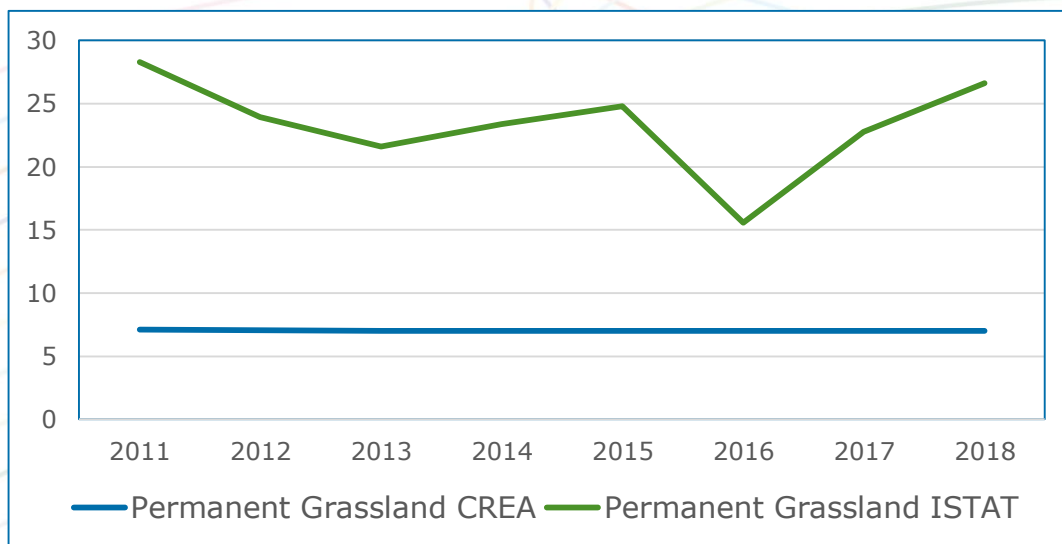
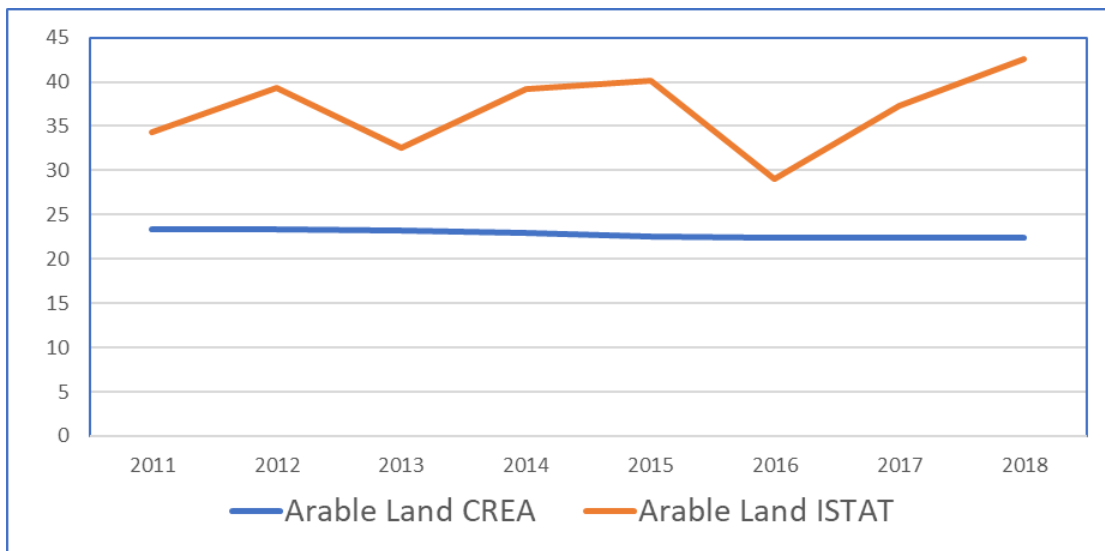


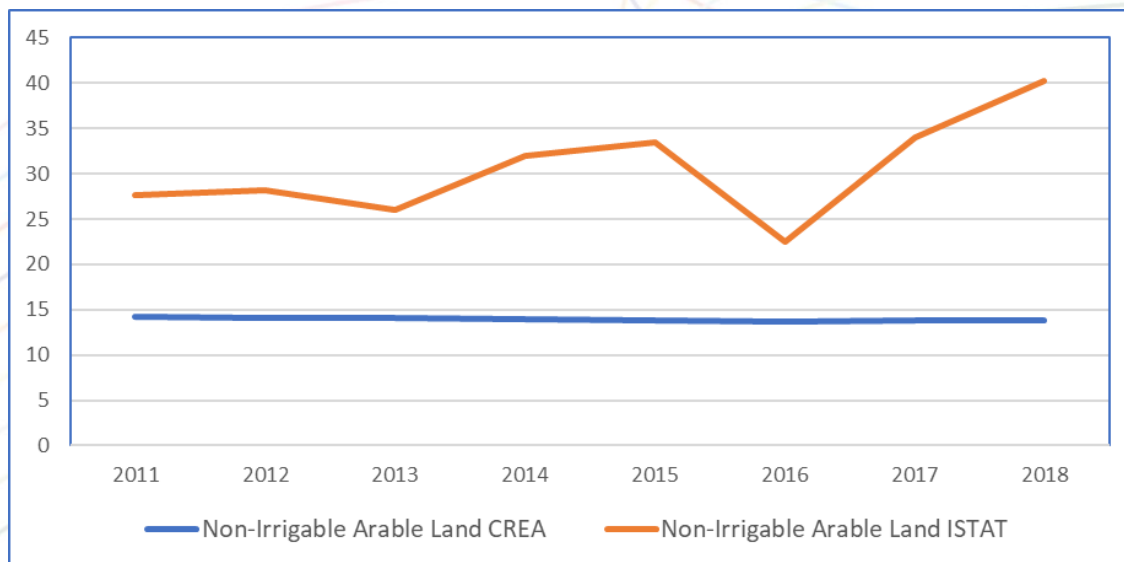
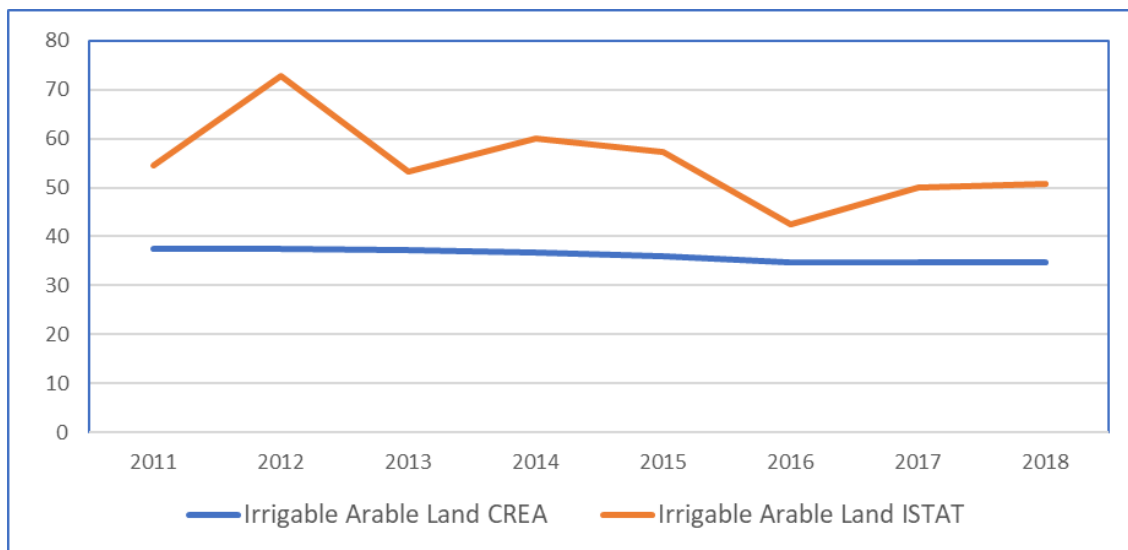
- I **dati primari** (valori medi per tipo di coltura e per regione agraria) sono aggregati per tipologie colturali e livelli territoriali, attraverso **medie ponderate** sulla superficie associata al singolo valore
- La **stima dello stock di capitale fondiario** (suolo nudo) si ottiene moltiplicando il valore medio per la superficie associata. La superficie varia in funzione delle **informazioni censuarie**
- Le **794 (767) regioni agrarie** hanno il vantaggio di mantenere distinte le zone altimetriche e le province (non esistono regioni agrarie "miste")
- **Revisione delle serie storiche** piuttosto "problematica" per i dati pre-1992. Differenza di 3 volte tra le due Indagini, probabilmente a causa di un utilizzo molto pesante di "coefficienti di aggiustamento" nelle rilevazioni pre-1992.

- Diffusione soddisfacente dei risultati (Annuario, riviste specialistiche, Istat, Eurostat)
- Serie storica dei valori fondiari dal 1960 ad oggi
- Creazione di una **Banca Dati dei Valori Fondiari** (valori medi), ma soltanto dal 1992
- Suddivisione per regione, provincia e zona altimetrica
- Sintesi e Rapporti regionali
- Sito web attivo dal 1998:  
<https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiaro>
- Utilizzato da ricercatori, liberi professionisti e altri operatori del settore

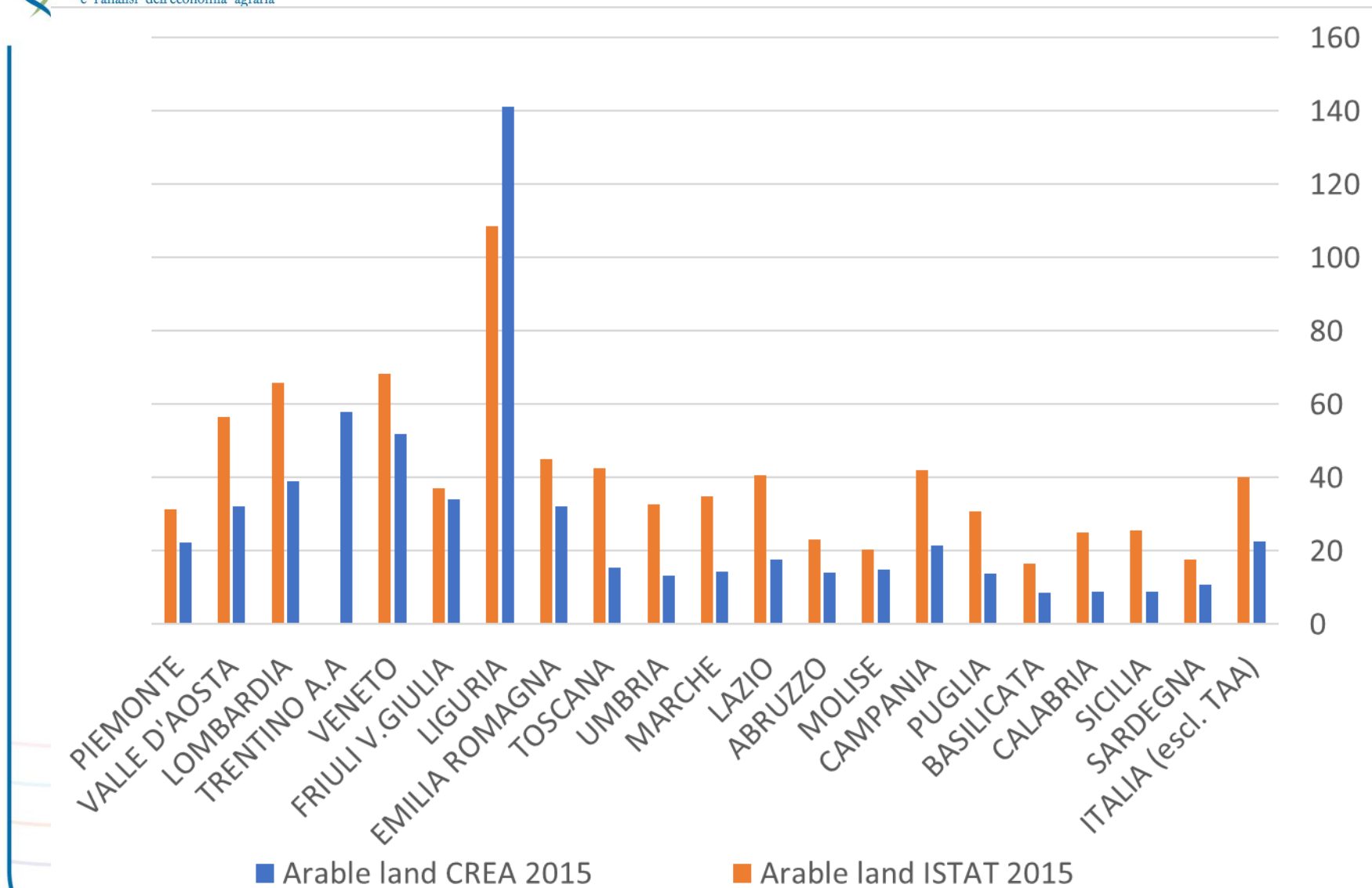
- Richiesta di nuove fonti informative (anche) per conoscere gli effetti della **riforma della PAC** sul mercato della terra
- ❖ *The aim of an EU agricultural land prices **methodology** is to provide guidelines for collecting comparable statistical information on the prices of agricultural land for agricultural use in the European Union*
- ❖ *Several Member States underlined that they do not see the need for an introduction of a legal base, proposing the reinforcement of the **gentleman's agreement***
- Statistiche in aggiornamento (mancano alcuni Stati Membri)
- *Target methodology:*
  - campo di osservazione **solo per seminativi e prati permanenti**
  - prezzo della **terra agricola**
  - **fonti**: a) rilevazione diretta; b) esperti; c) dati amministrativi

- La produzione di un indice del prezzo della terra come **risposta** ad una richiesta dell'EUROSTAT
- Pubblicazione nel 2016 dei primi dati provvisori a livello nazionale per gli anni **2009-2014** e successivamente **2011-2019**
- Metodologia:
  - elaborazione **prezzi da atti di compravendita** forniti da Agenzia delle Entrate
  - numero osservazioni circa **50.000** all'anno (senza distinzione per dimensione)
  - tipo di terreni: **seminativi** irrigui e non-irrigui e **prati** permanenti secondo indicazione catastale
  - **ponderazione** a livello di regione agraria
  - in mancanza di osservazioni in alcune regioni agrarie si utilizzano i **valori di regioni agrarie simili**



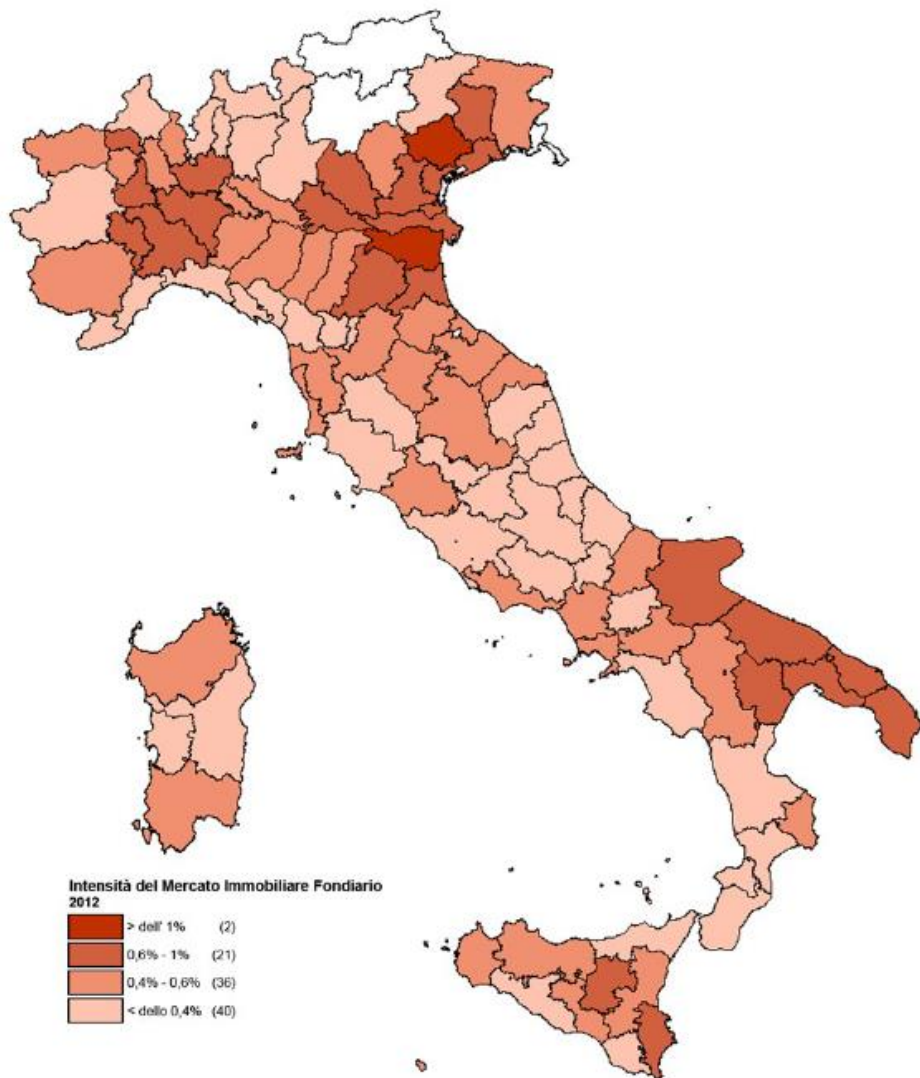






- **Cronica** mancanza di informazioni
- Fonte disponibile: **Archivi notarili distrettuali**
  - atti traslativi a titolo oneroso
  - atti di alienazione a titolo gratuito
- Prima pubblicazione (parziale) nel 2001 (dal 1998-1999)
- **Solo numero** atti di compravendita distinti in tre categorie:
  - terreni agricoli
  - terreni edificabili
  - altri terreni

- Fonte disponibile: **Archivi notarili distrettuali**
  - atti traslativi a titolo oneroso
  - **superficie terreni agricoli catastali** (inclusi forestali?)
  - superficie compravenduta come **intera proprietà** (circa 85% della superficie)
  - superficie compravenduta come **parziale proprietà** (circa 15%)
- Mobilità fondiaria variabile tra **0,5 - 1% della superficie agricola catastale all'anno**



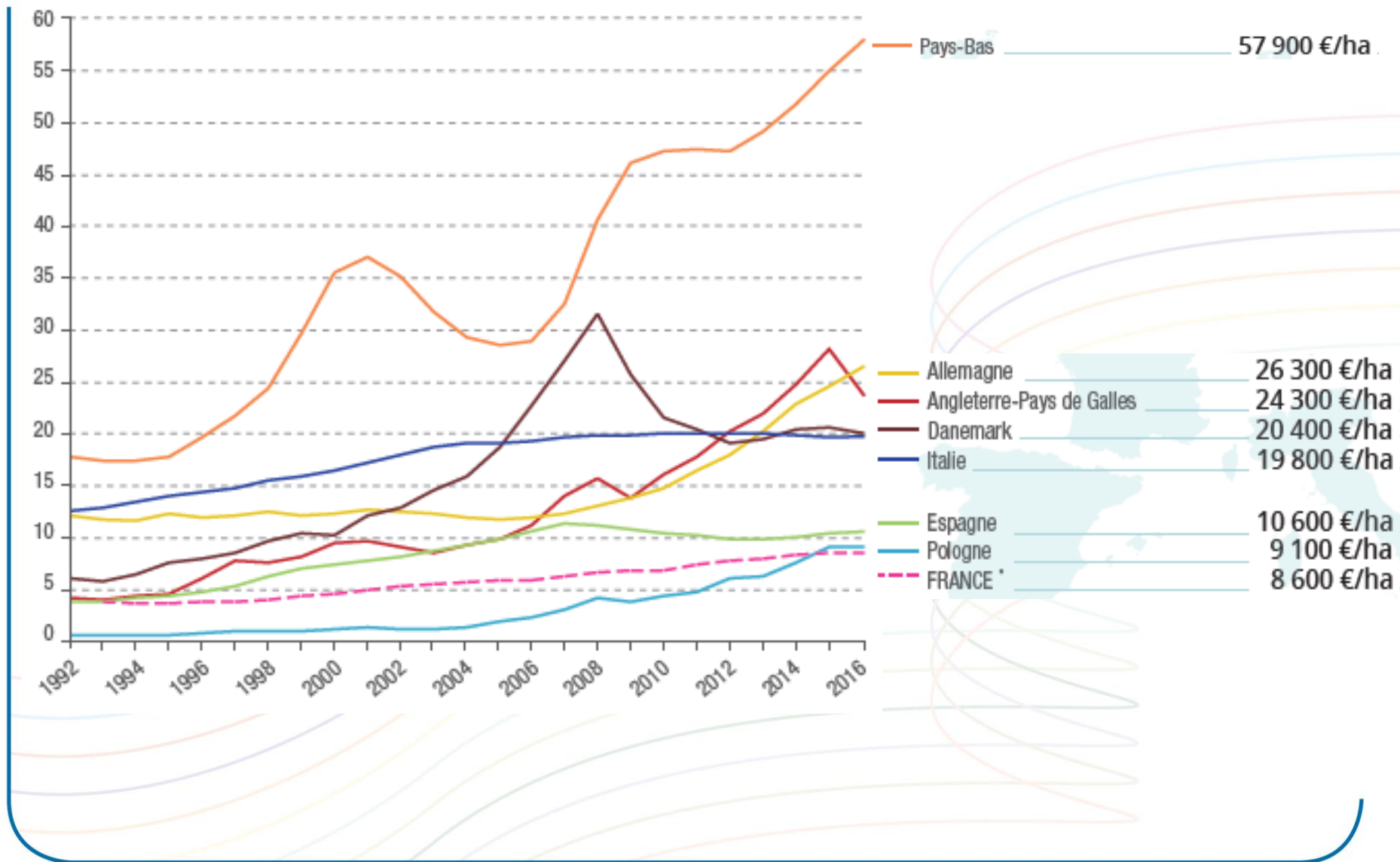
Incidenza % superficie  
compravenduta su  
superficie totale  
Anno 2012

- Fonte disponibile: **Banca dati del Notariato** ([www.notartel.it](http://www.notartel.it)):
  - atti traslativi a titolo oneroso
  - atti di alienazione a titolo gratuito
- Prime pubblicazioni (provvisorie) dal 2016 al 2018
- Revisione statistica nel 2019
- **Numero** atti di compravendita distinti in tre categorie:
  - terreno agricolo
  - terreno edificabile
  - terreno non edificabile e non agricolo
- **Suddivisione in classi** (potenzialmente per regione) per:
  - Genere / - Età
  - Dimensione economica
  - Agevolazioni Piccola Proprietà Contadina (importante!)

## L'andamento del mercato fondiario in Italia



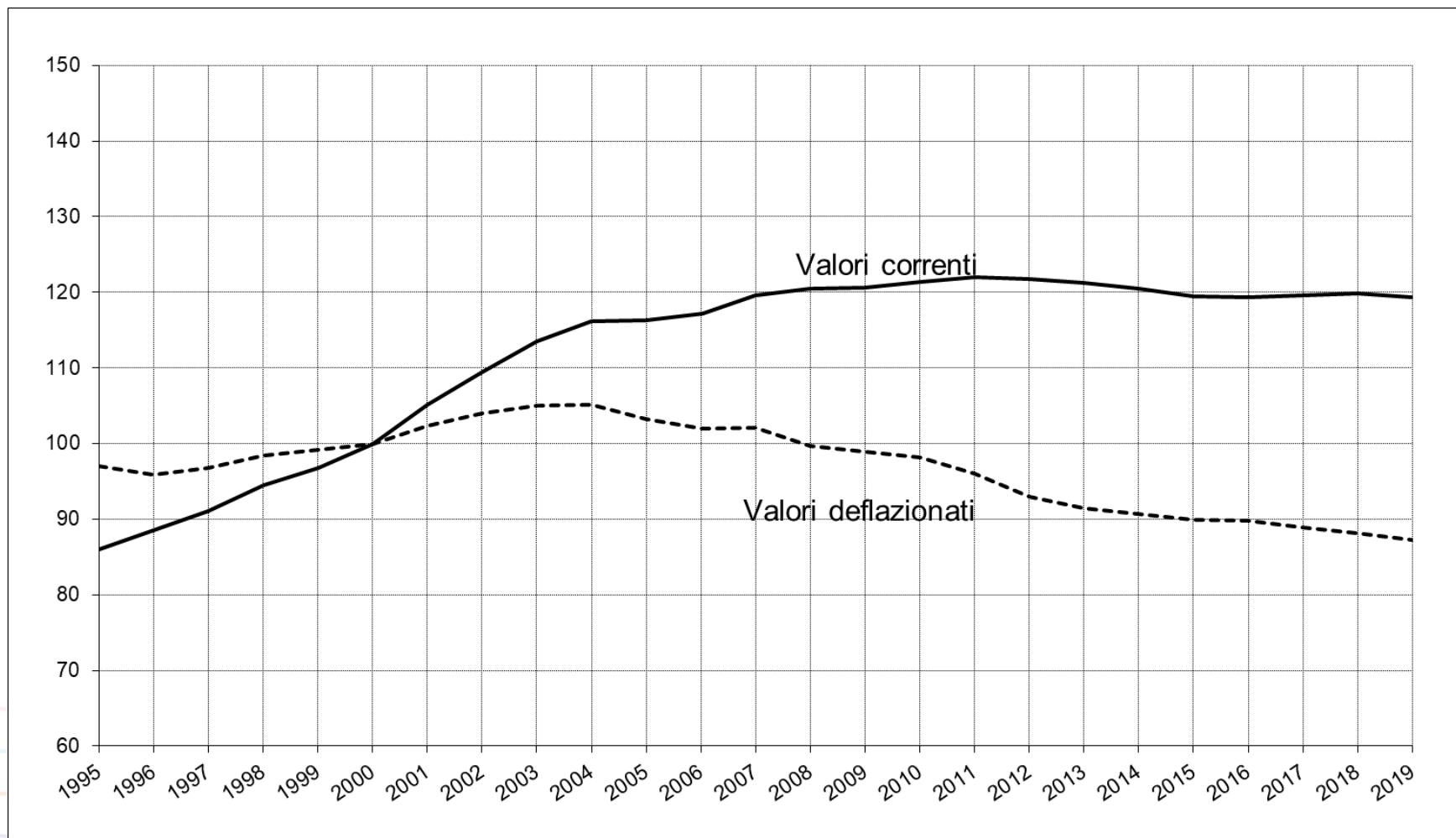
# ANDAMENTO DEI VALORI FONDIARI IN EUROPA



## VALORI MEDI PER SEMINATIVI (fonte EUROSTAT)

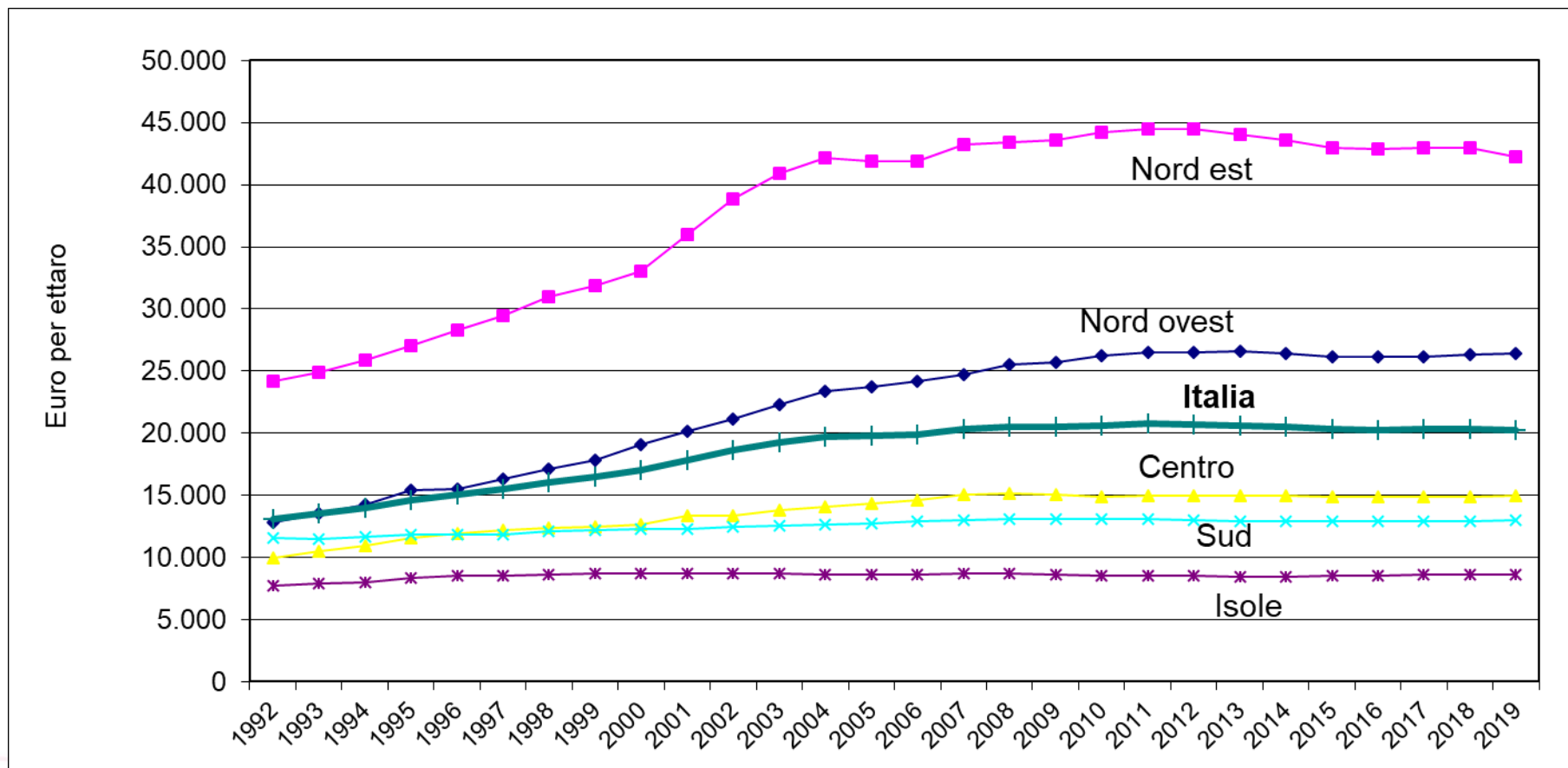
	<b>Euro per ettaro</b>
Netherlands	70.320
Luxembourg	35.110
Italy	30.569
Ireland	27.457
United Kingdom	23.412
Slovenia	18.460
Denmark	17.690
Spain	13.023
Greece	12.387
Poland	10.414
Sweden	8.842
Finland	8.380
Czechia	7.594
France	6.020
Bulgaria	5.011
Romania	4.914
Hungary	4.662
Lithuania	3.890
Latvia	3.856
Slovakia	3.432
Croatia	3.282
Estonia	3.174

Indice dei prezzi correnti e dei prezzi deflazionati dei terreni agricoli in Italia (2000=100)



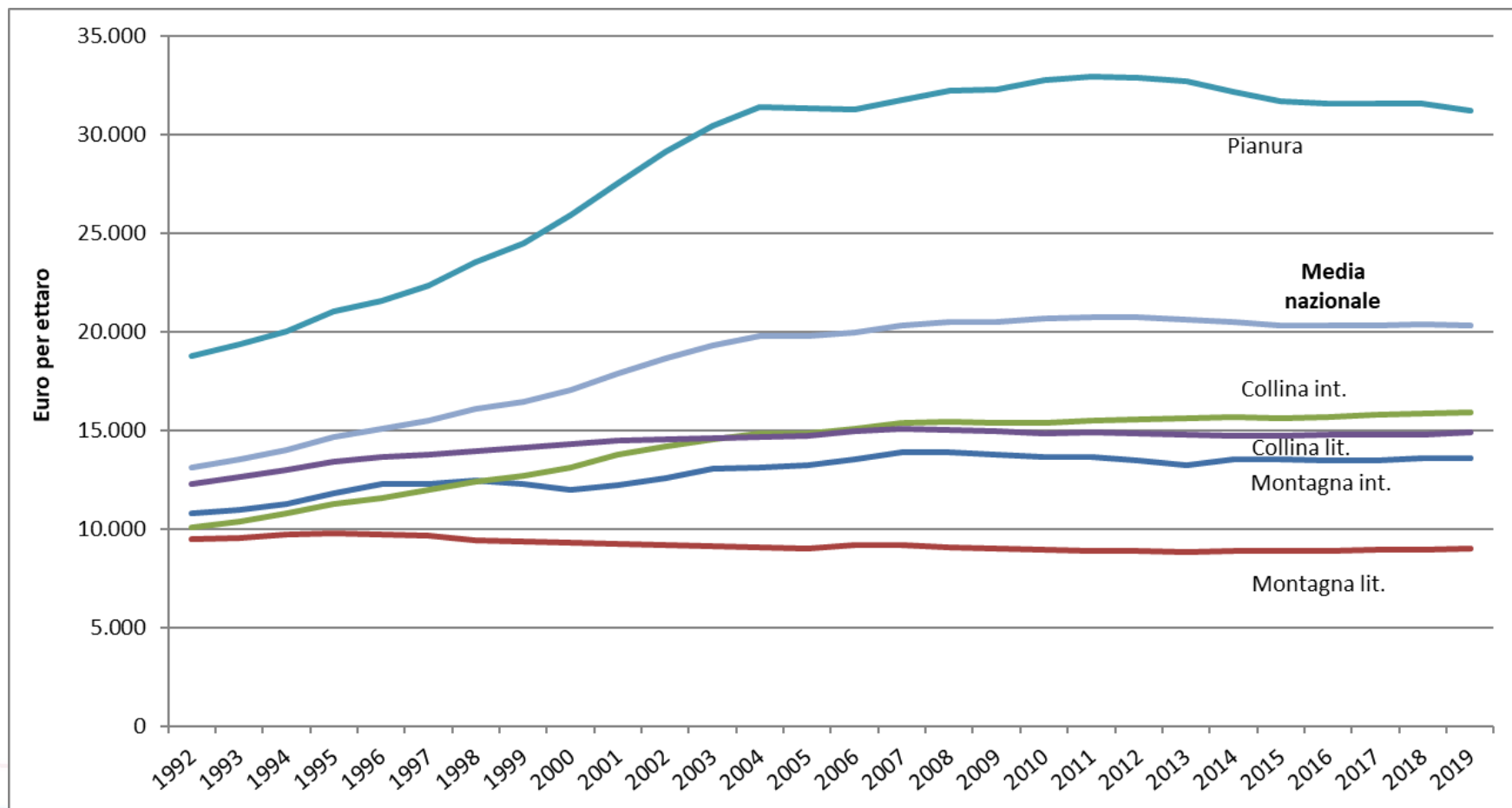
Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari.

## IL PREZZO DELLA TERRA PER CIRCOSCRIZIONE



Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari.

## IL PREZZO DELLA TERRA PER ZONA ALTIMETRICA



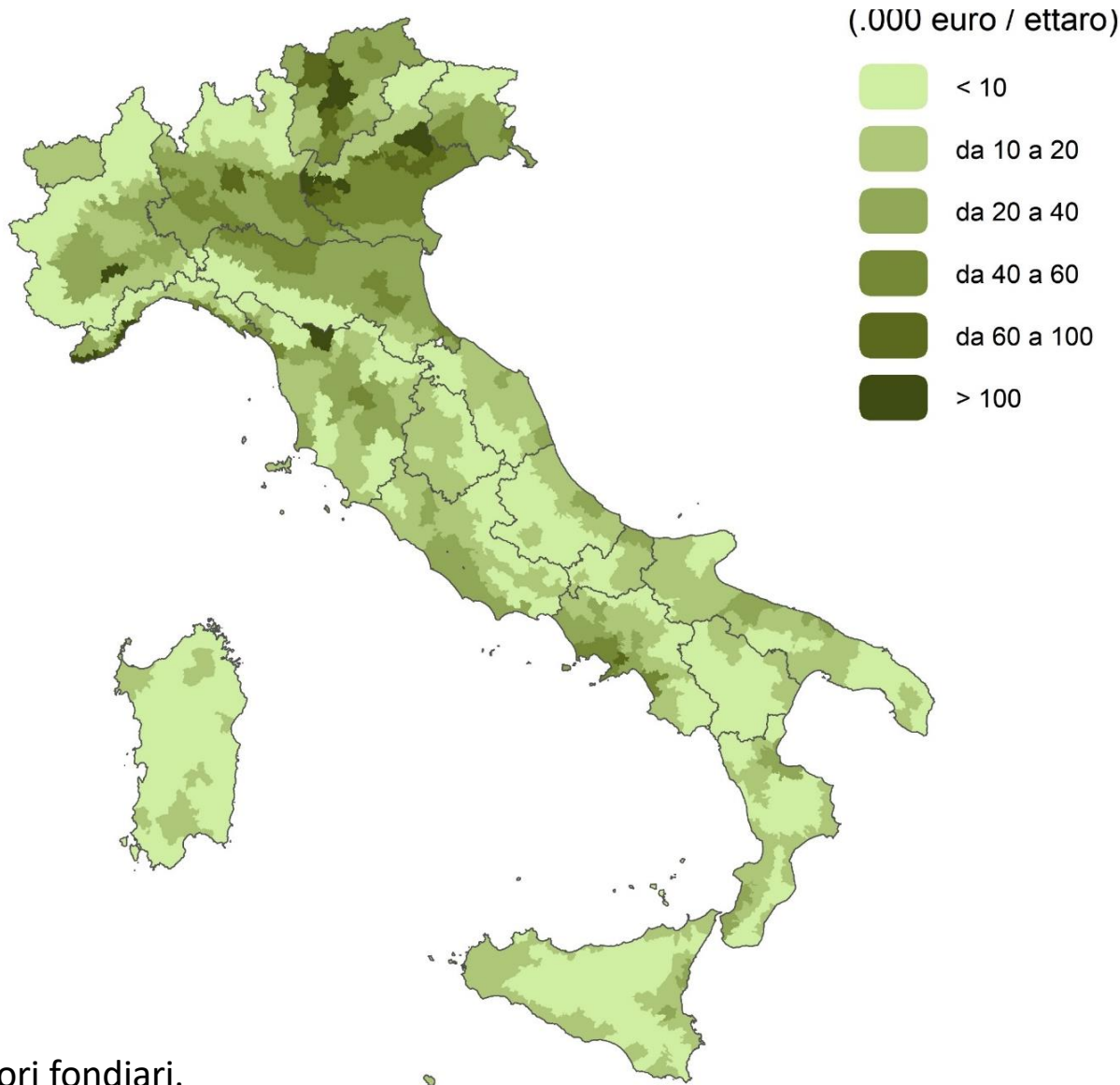
Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari.

Domanda "agricola"  
fortemente selettiva in  
funzione della  
"fertilità" e  
caratteristiche  
accessorie

Domanda  
frammentata per altre  
(potenziali)  
destinazioni d'uso

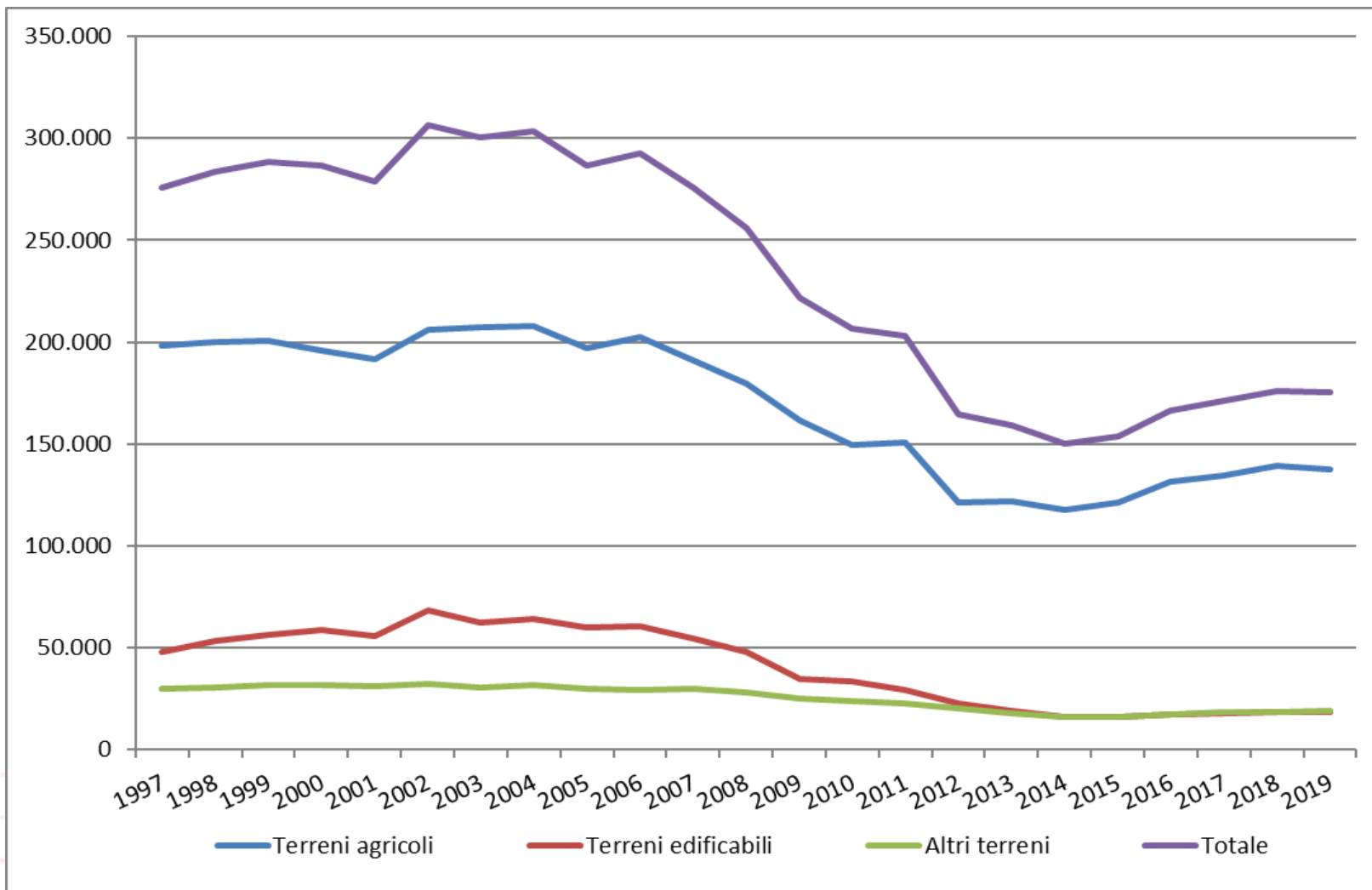
Il bene fondiario come  
"bene rifugio"

Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari.





# ANDAMENTO DELLA MOBILITÀ FONDIARIA (ISTAT)

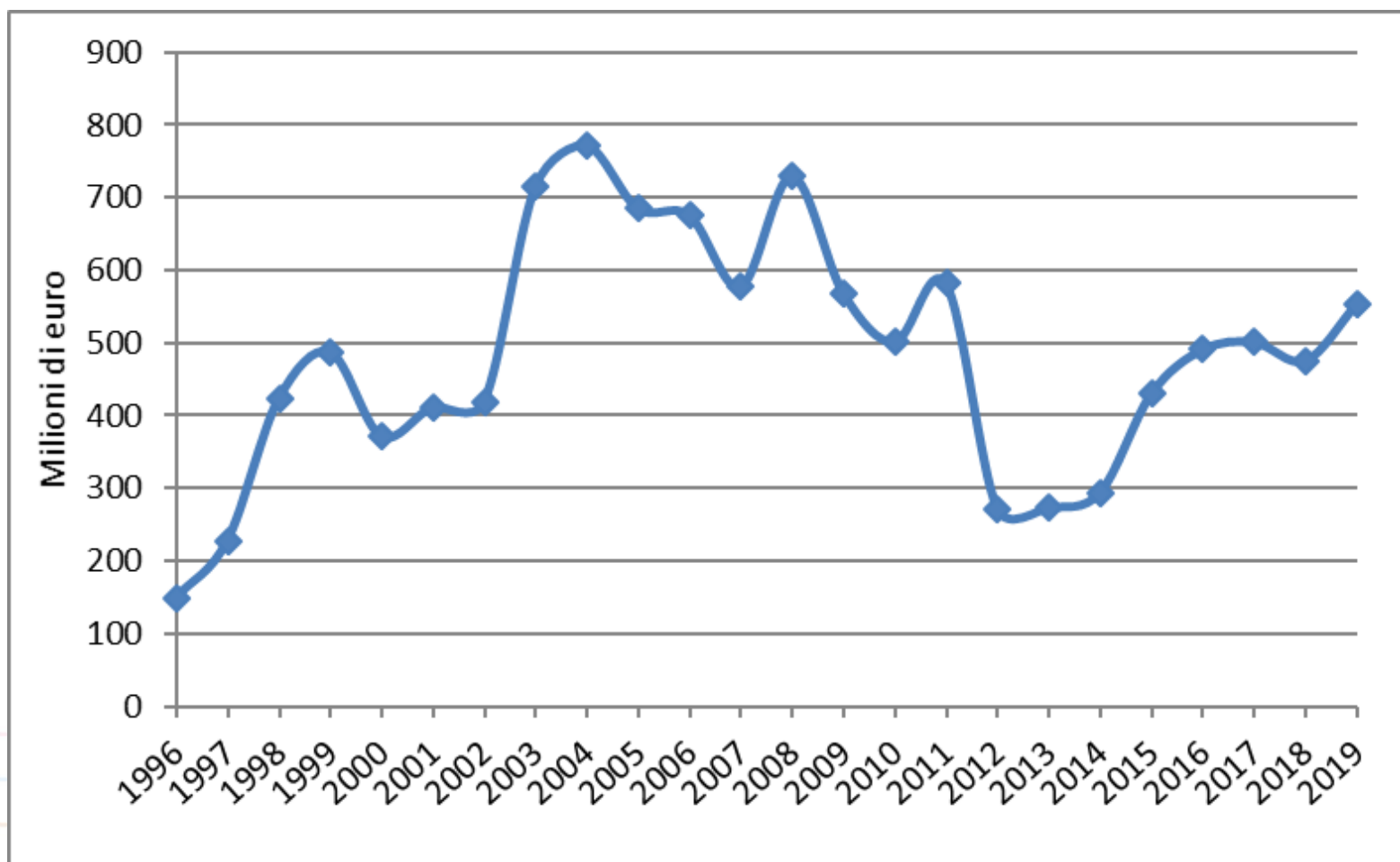


Fonte: Elaborazione CREA su dati ISTAT

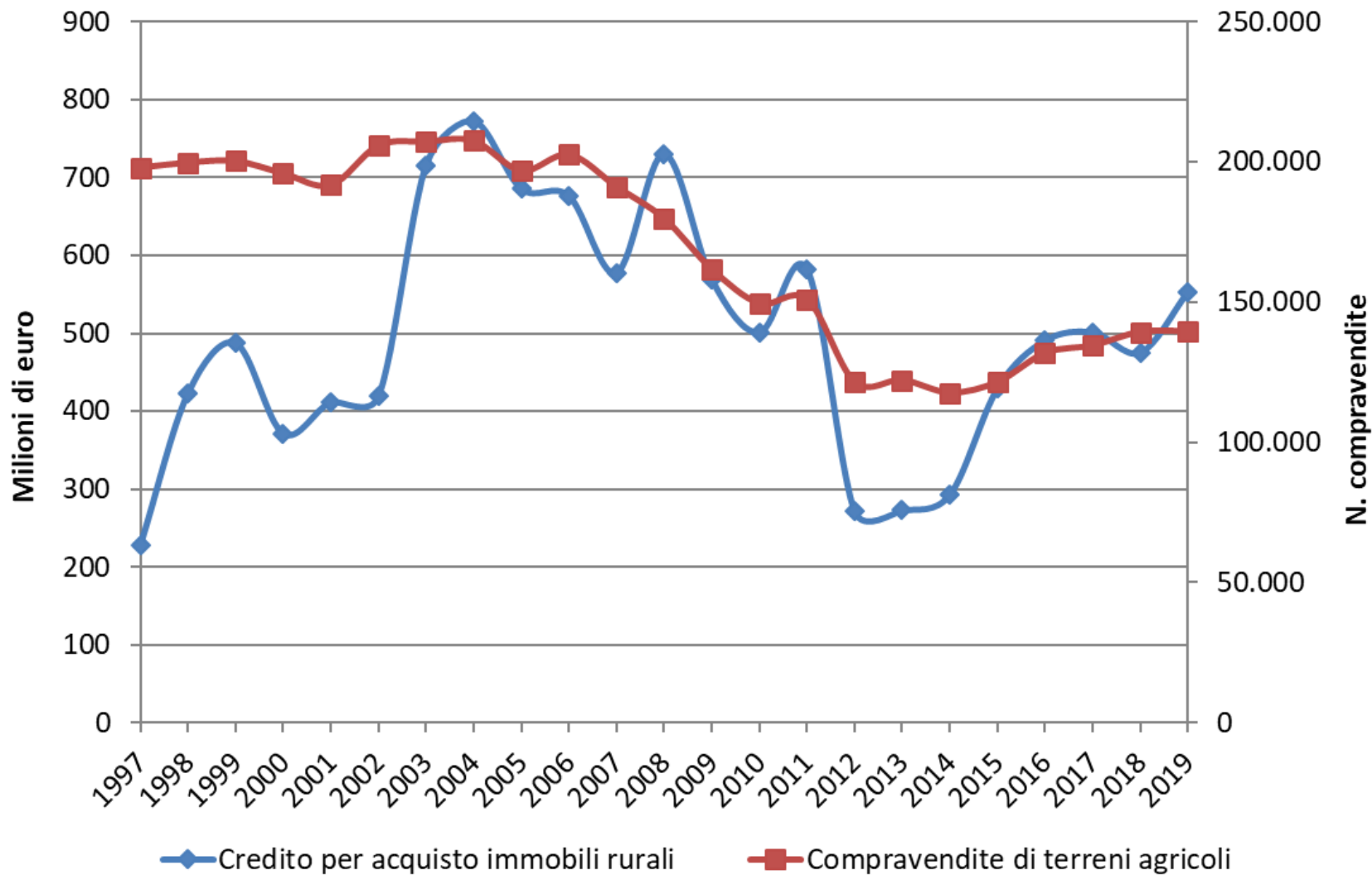
- N. atti di compravendita di terreni agricoli nel 2019: **146.240** (34% del totale compravendite immobili)
- Valore delle compravendite di terreni agricoli nel 2019: **5,9 miliardi di euro** (11% del totale compravendite immobili)

<b>Classi di valore</b>	<b>Atti 2019</b>	<b>in %</b>
Fino a 100.000 euro	83.077	57%
100.000-200.000	22.542	15%
200.000-300.000	10.315	7%
300.000-500.000	10.005	7%
500.000-1.000.000	8.917	6%
Oltre 1.000.000 euro	11.384	8%
<b>TOTALE</b>	<b>146.240</b>	<b>100%</b>

## Erogazione di credito per l'acquisto di immobili rurali



Fonte: Elaborazione CREA su dati Banca d'Italia



- Continua la **flessione** dei prezzi. Ormai evidente anche nelle **regioni del Nord**
- **Domanda** di terra ancora debole a causa della crisi economica e della mancanza di liquidità (→ affitto)
- Tendono ad aumentare gli **atti di compravendita**
- Segnali di miglioramento per l'**accesso al credito**
- **Offerta** di terra spinta anche dalla pressione fiscale
- L'incognita della **PAC** sia per l'aumento dei pagamenti nelle zone marginali, sia per l'attivazione dei **PSR**
- Effetto **COVID (?)**:
  - preoccupazione crescente dalle aree dinamiche a quelle stagnanti
  - alcuni comparti più danneggiati (es. viticoltura)
  - troppo presto per capire la risposta del mercato (indagine 2019)

## Le **prospettive** per un miglioramento delle metodologie di rilevazione



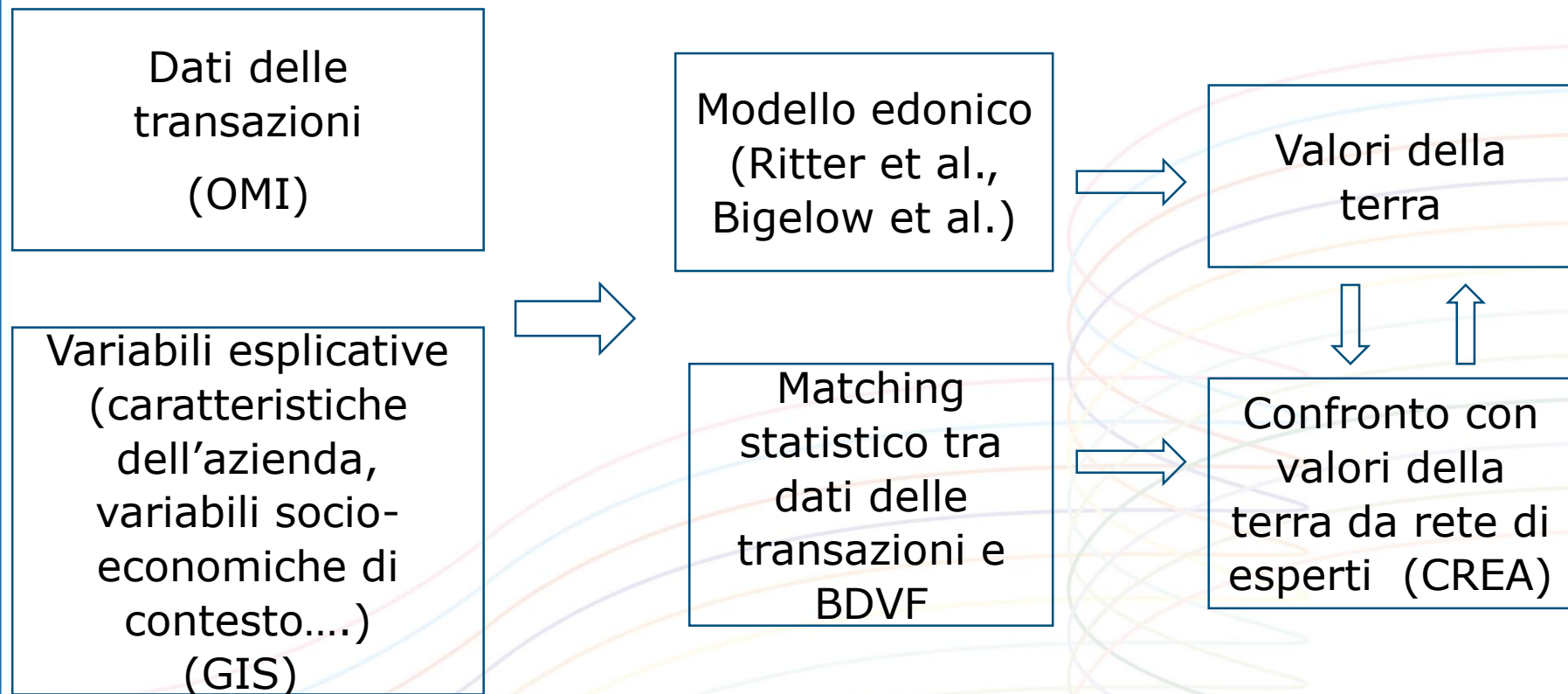
- Iniziative **pioniere** negli anni '80 (Grillenzoni, Grittani, et al.) con l'aiuto dei professionisti
- Iniziativa della Commissione Provinciale Espropri di **Mantova** dal 2005 (documentazione per agevolazioni PPC)
- **Collaborazione** tra Commissione Provinciale Espropri e Agenzia delle Entrate di Mantova dal 2017
- Selezione degli atti di compravendita (quasi) sicuramente riferibili a terreni agricoli
- Uso di coefficienti per fondi affittati o dotati di fabbricati ed eliminazione dei valori eccessivamente alti o bassi

## STATISTICHE ATTI DI COMPRAVENDITA (MANTOVA)

	N. atti	Superficie (ha)	Importo (euro)	Valore medio (euro/ha)	Valore mediano
2017	426	1.340,5	57.786.040	43.109	44.185
2018	481	1.545,9	67.441.596	43.626	46.162
2019	526	1.982,7	81.202.388	40.956	
2018/2017	13%	15%	17%	1%	4%
2019/2018	9%	28%	20%	-6%	
SAU Mantova		158.458			

## PREZZI PER CLASSE DI SUPERFICIE COMPRAVENDUTA 2018 (MANTOVA)

	<b>N. atti</b>	<b>Superficie (ha)</b>	<b>Importo (euro)</b>	<b>Euro/ha</b>
< 0,05 ha	9	0,3	19.392	77.566
0,05 - 1 ha	184	95,0	4.510.767	47.497
1 - 5 ha	206	502,6	23.190.450	46.143
5 - 20 ha	72	680,8	28.854.986	42.382
> 20 ha	10	267,2	10.866.001	40.666
<b>Totale</b>	<b>481</b>	<b>1.545,9</b>	<b>67.441.596</b>	<b>43.626</b>



- Necessità di **rivedere** il sistema di stima dei prezzi della terra
- **Integrazione** delle diverse fonti di stima
  - a) rilevazione diretta; b) esperti; c) dati amministrativi
- Valorizzare le potenziali **sinergie** tra chi detiene dati primari:
  - Agenzia delle Entrate (atti notarili)
  - Notariato (atti notarili)
  - CREA-PB (Indagine sul mercato fondiario)
  - CREA-PB (Rete di Informazione Contabile Agricola - RICA)
- **Collaborazione** tra tutte le istituzioni pubbliche e private per aumentare la trasparenza del mercato fondiario (bene pubblico)



A wide-angle photograph of a lush green field filled with numerous small yellow wildflowers. In the background, there is a line of trees and a small building on the left. The sky is bright blue with scattered white clouds.

Grazie per l'attenzione!  
[andrea.povellato@crea.gov.it](mailto:andrea.povellato@crea.gov.it)