

Valori dei terreni agricoli

L'indagine del CREA sui valori fondiari

Andrea Povellato - CREA Politiche e Bioeconomia

Ordine degli Agronomi e Forestali di Padova

Incontro on line

11 Novembre 2022

1. Il **quadro delle rilevazioni** sul mercato fondiario in Italia (attività di compravendita e valori fondiari)
2. La **congiuntura** del mercato fondiario in Italia

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

➤ A chi serve?

- ❖ Andamento **congiunturale** del mercato fondiario
(→ operatori del settore; decisore pubblico; ricercatori)
- ❖ Rilevazione dei **prezzi** di compravendita
(→ agenzie statistiche; valutatori; operatori del settore; ricercatori)

➤ Informazioni necessarie

- 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
- interpretazioni **qualitative** dei fattori che influenzano il mercato

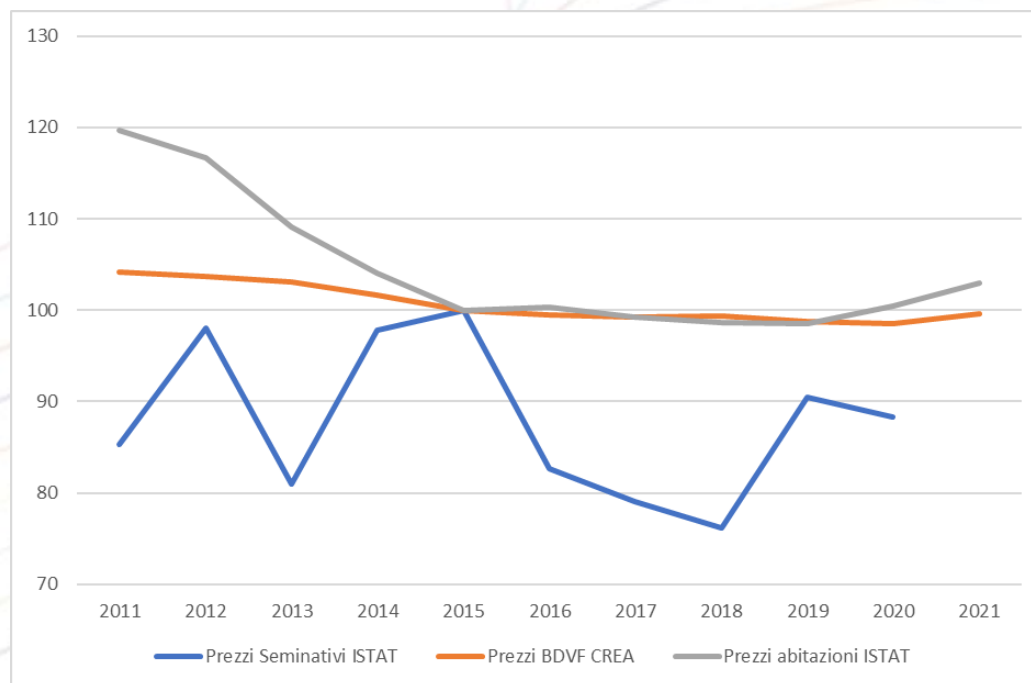
- Pubblicazione sistematica sull'Annuario dell'Agricoltura Italiana curato dall'INEA (ora CREA-PB) dal **1947** ad oggi
- All'informazione congiunturale si è aggiunto l'utilizzo da parte di ISTAT dei risultati per la quantificazione dello **stock di capitale terra**
- L'Indagine sul mercato fondiario fa parte del **SISTAN**
- **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

- 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 agricole
- 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)

- 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** (un referente per ogni regione)
- La base informativa più importante è costituita dalle interviste con **“testimoni privilegiati”** (mediatori, liberi professionisti, organizzazioni professionali, rilevatori RICA, funzionari pubblici). Attualmente circa 4-500 interviste all'anno. Accordo con CONAF.
- **Cosa manca(va)?**
 - prezzi ricavati da atti di compravendita
 - numero di compravendite

- Diffusione dei risultati attraverso Annuario, sito web CREA e riviste specialistiche a larga diffusione. Utilizzatori: agricoltori, ricercatori, professionisti, funzionari pubblici, banche e altri operatori
- 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 che valorizzano le interpretazioni qualitative
- Sito web attivo dal 1998:
<https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiaro>

- 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 **2011-2020**
- Elaborazione **prezzi da atti di compravendita** forniti da Agenzia delle Entrate



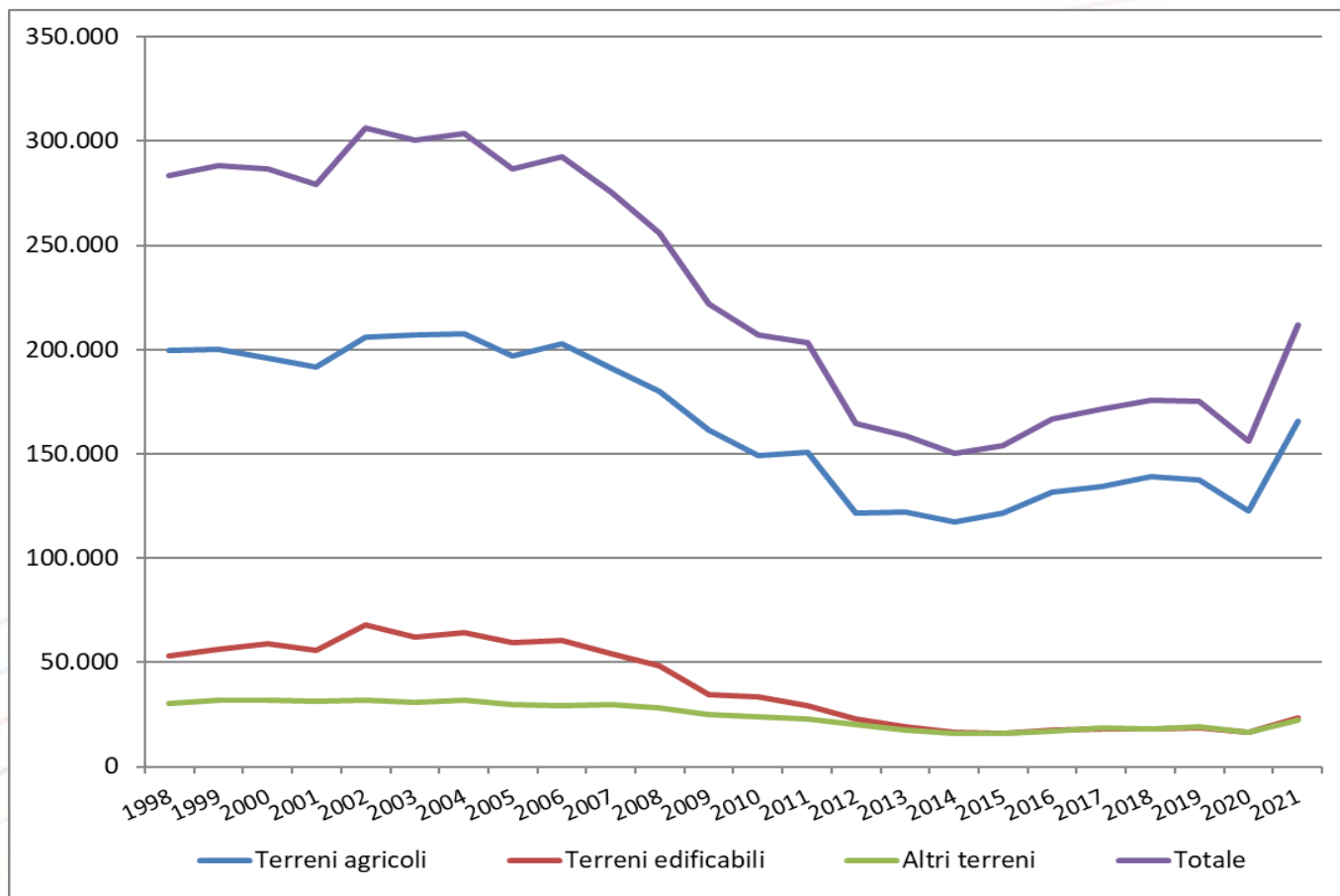
- **Cronica** mancanza di informazioni
- Fonte disponibile: **Archivi notarili distrettuali**
 - atti traslativi a titolo oneroso
 - atti di alienazione a titolo gratuito
- Prima pubblicazione (parziale) nel 2001 (dal 1998-1999)
- **Solo numero** atti di compravendita distinti in tre categorie:
 - terreni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

- Fonte disponibile: **Banca dati del Notariato** (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!)

- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) è un Dipartimento dell'Agenzia delle Entrate
- Fonte disponibile: **archivi della Conservatoria e del Registro**
 - atti traslativi a titolo oneroso di terreni (agr/edif/nè-nè)
 - **superficie terreni agricoli catastali** (inclusi forestali)
 - esclusivamente particelle terreni (circa 60% degli atti)
1 milione di atti (2011-2020) su un totale di 1,65 milioni di atti comprendenti in tutto o in parte terreni
 - corrispondenza tra banche dati catastali e del registro (87%)
 - compravendite **intera proprietà** (85%) o **parziale proprietà** (15%)
numero di transazioni normalizzate (NTN)
- Mobilità fondiaria variabile intorno a **1% della superficie agricola catastale all'anno**

2. La **congiuntura** del mercato fondiario in Italia

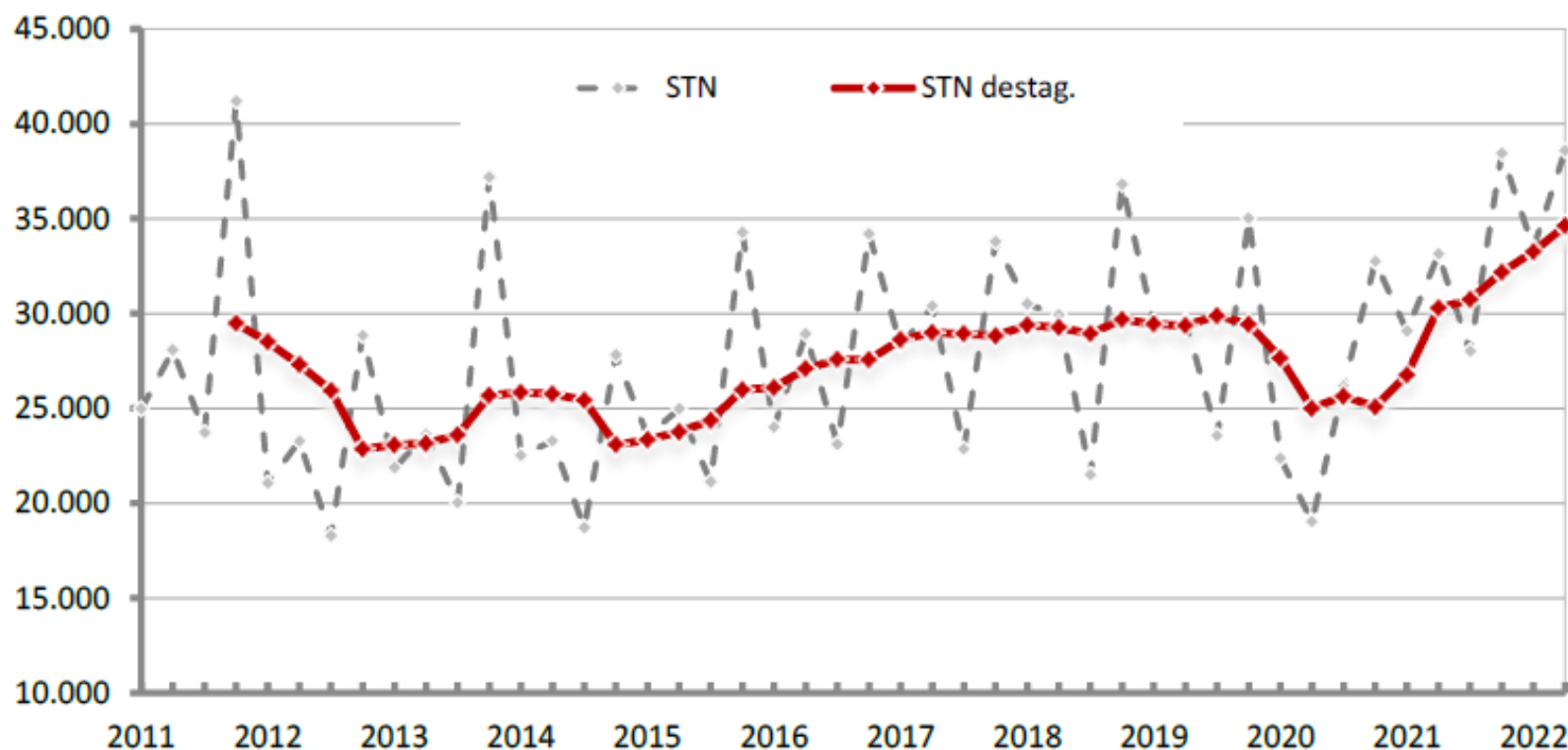
Notevole aumento dell'attività di compravendita aumento (+30% degli atti di compravendita rispetto al 2020), dopo la brusca frenata del 2020 causata dalla pandemia che aveva bloccato gran parte delle contrattazioni (-12% rispetto al 2019)



Fonte: Elaborazione
CREA su dati ISTAT

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) evidenzia **un aumento del 59% della superficie compravenduta** rispetto al 2020, più accentuato nel Nord Ovest e nel Centro Italia (+70%), meno nelle altre circoscrizioni (circa +55%).

Serie storica trimestrale STN (in ettari) – dati osservati e dati destagionalizzati

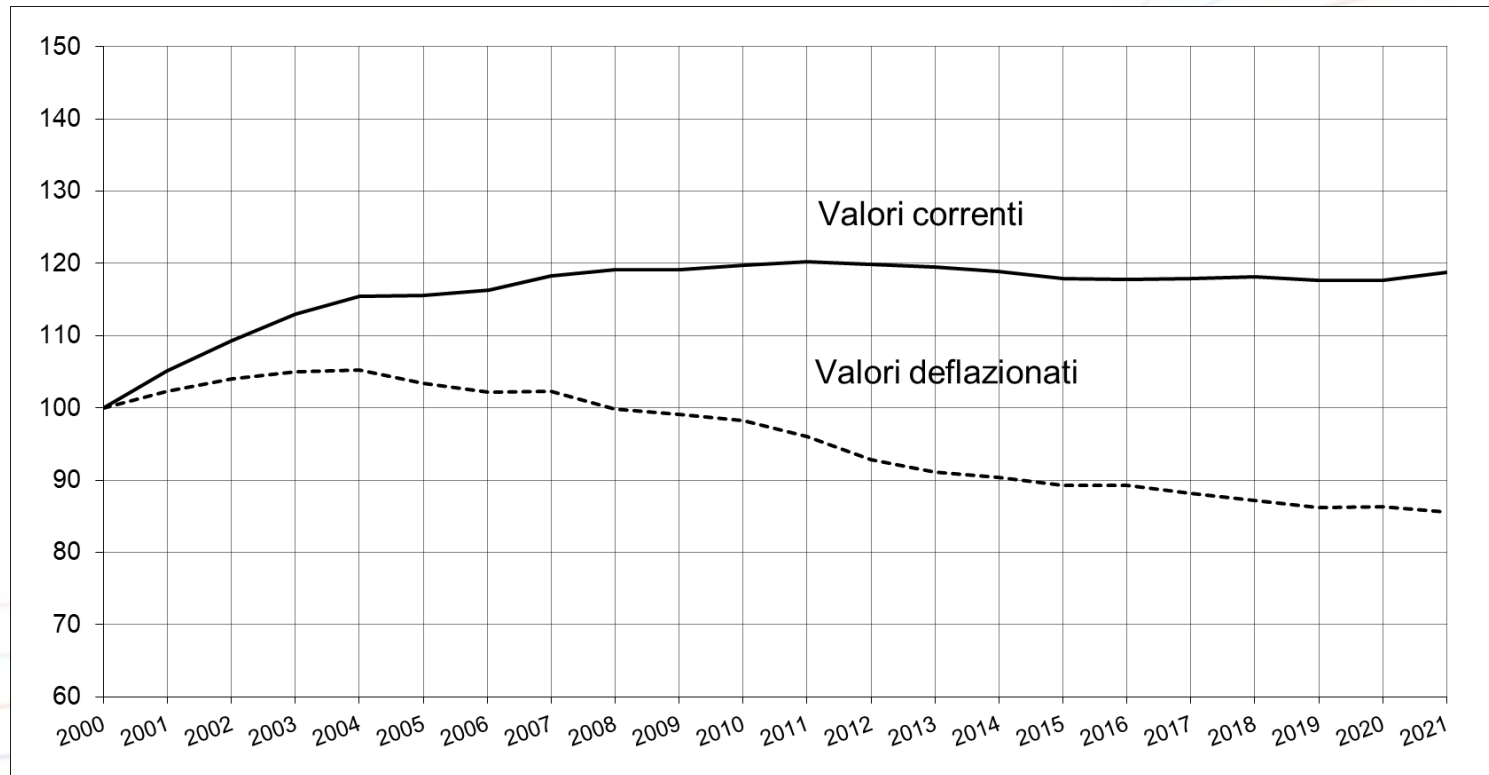


Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, 2022.

Classi di valore	Numero Atti	in %	Milioni di euro	in %
Fino a 10.000 euro	77.131	58%	231	5%
10.000-20.000	20.905	16%	314	7%
20.000-50.000	18.500	14%	587	13%
50.000-100.000	7.980	6%	559	12%
Oltre 100.000 euro	9.374	7%	2.997	64%
TOTALE	133.890	100%	4.688	100%

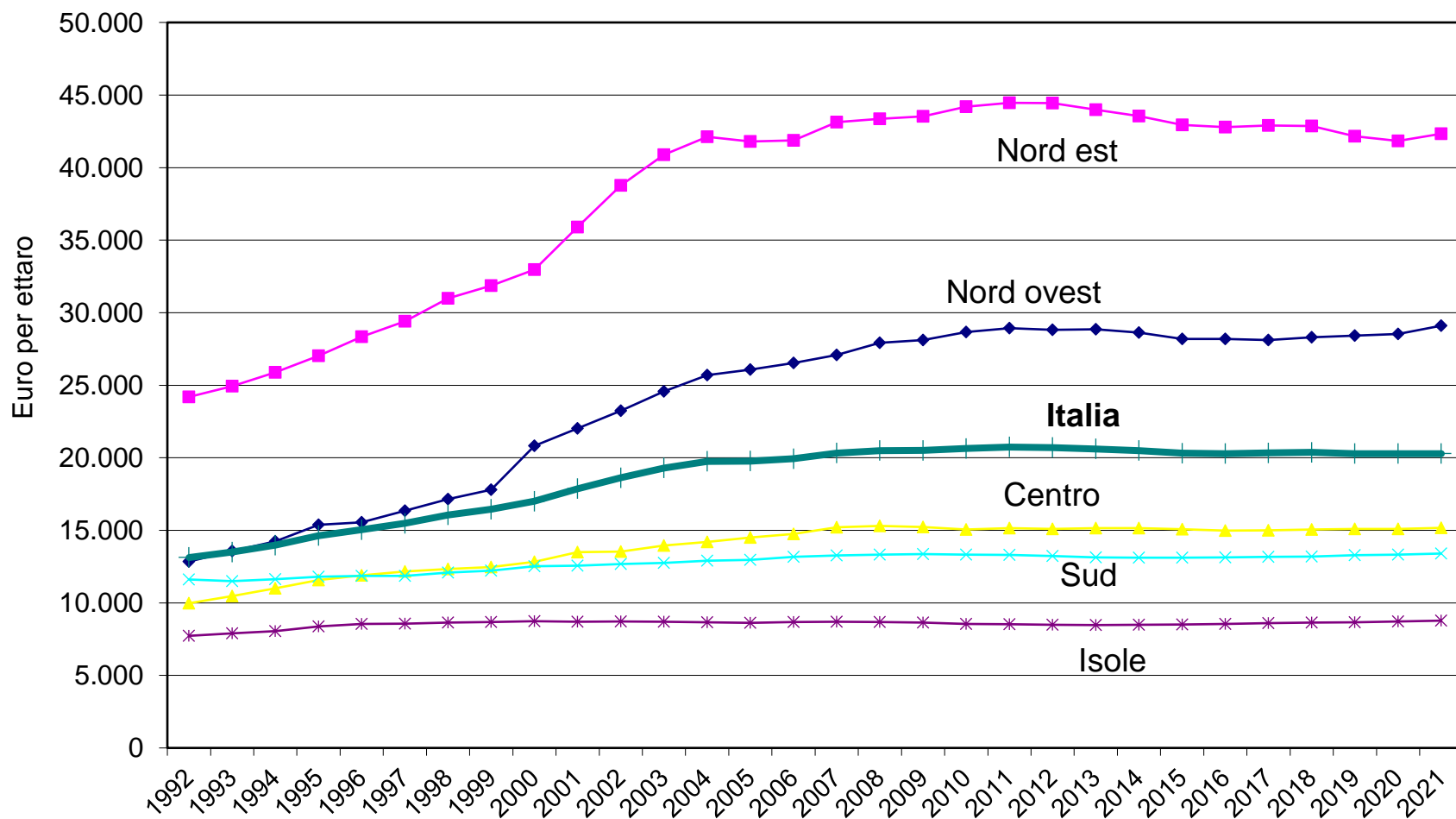
Fonte: Notariato

- Il **prezzo della terra in ripresa** nel 2021 ma il valore reale del patrimonio fondiario continua a diminuire a causa di un **tasso di inflazione in aumento**. Aumento del 1,1% a livello nazionale, trainato soprattutto dalla circoscrizione del Nord Ovest e del Nord Est e dalle zone di pianura.



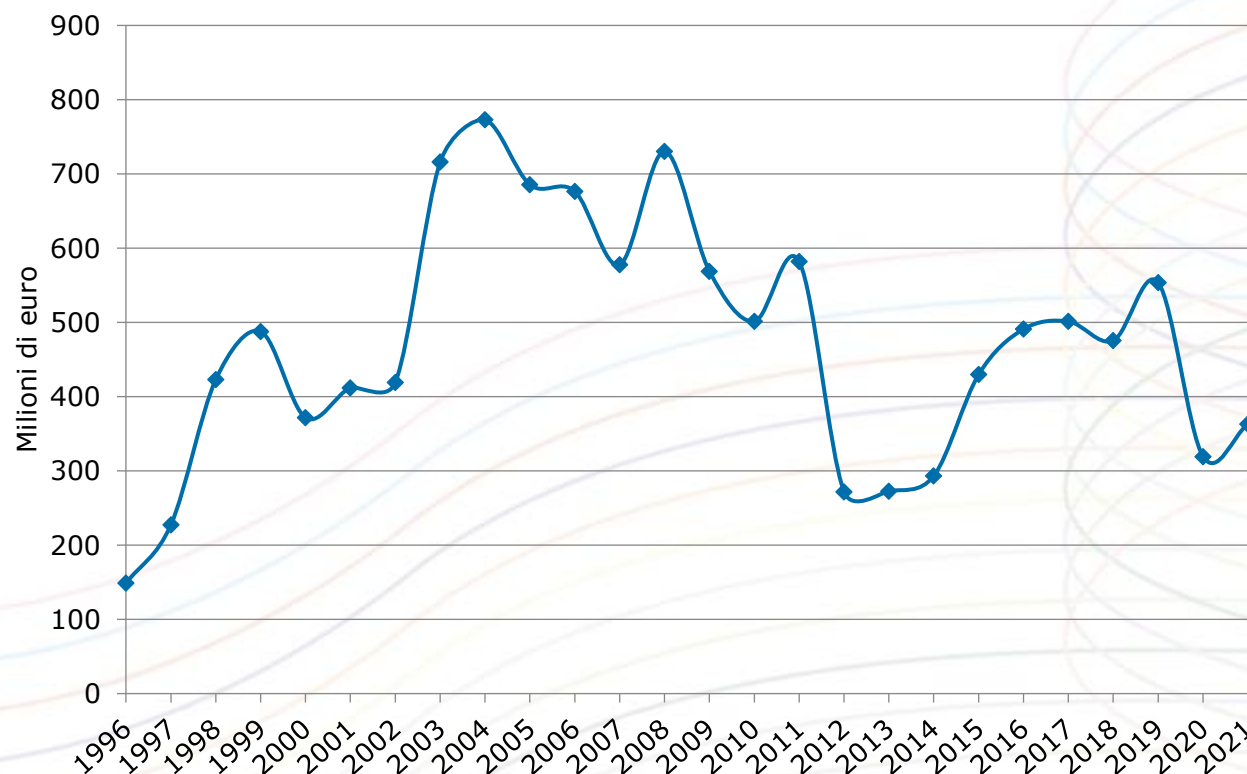
Fonte: Banca Dati dei Valori Fondiari

Andamento del prezzo medio della terra (suolo nudo) per circoscrizione (prezzi correnti)



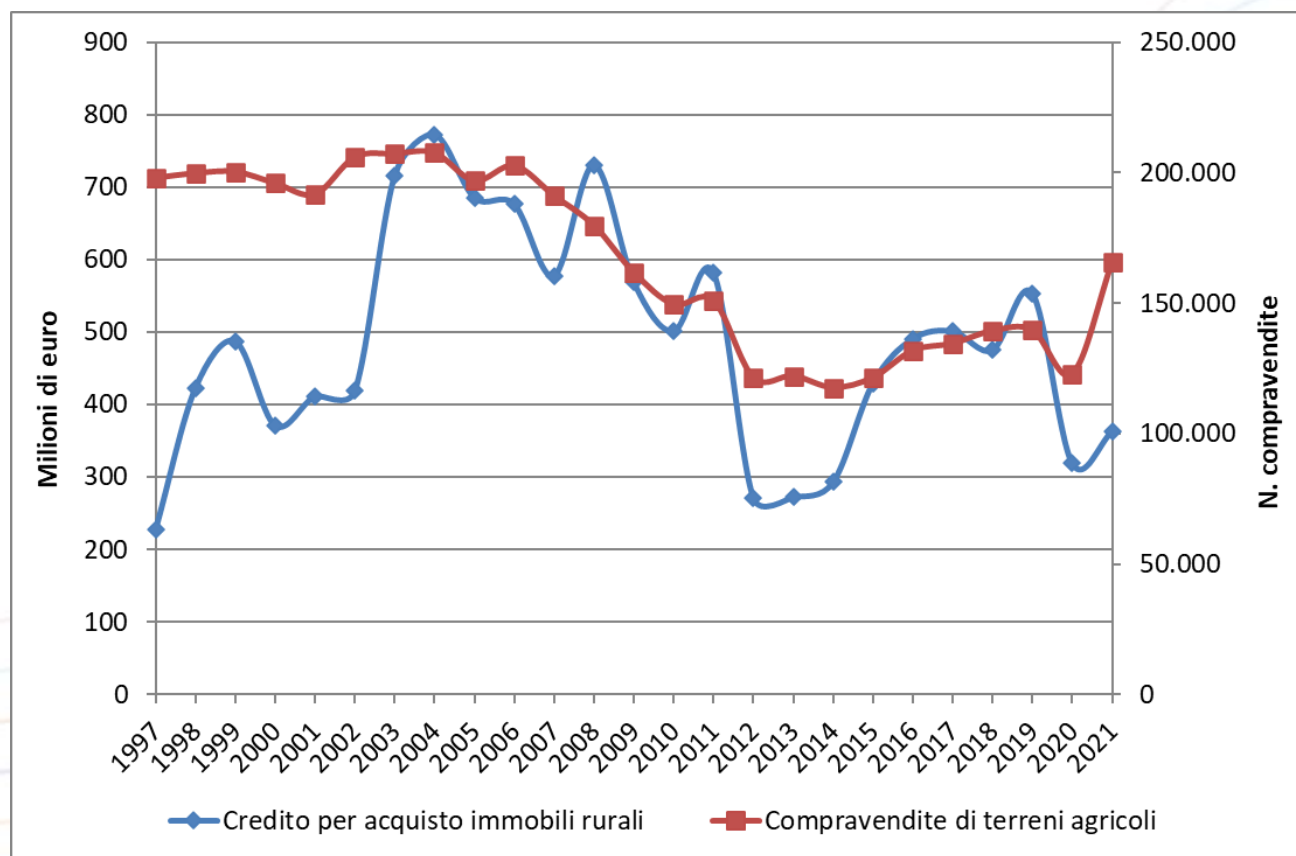
Fonte: Banca Dati dei Valori Fondiari

- Dopo la drastica battuta d'arresto nel 2020 a causa della pandemia (-42%), la **ripresa del credito ha recuperato solo parzialmente** tale riduzione, mettendo a segno un aumento del 14%. A trainare l'accesso al credito sono alcune regioni (Toscana, Lombardia, Trentino-Alto Adige e Veneto)



Fonte: Banca d'Italia

- Dopo la drastica battuta d'arresto nel 2020 a causa della pandemia (-42%), la **ripresa del credito ha recuperato solo parzialmente** tale riduzione, mettendo a segno un aumento del 14%. A trainare l'accesso al credito sono alcune regioni (Toscana, Lombardia, Trentino-Alto Adige e Veneto)

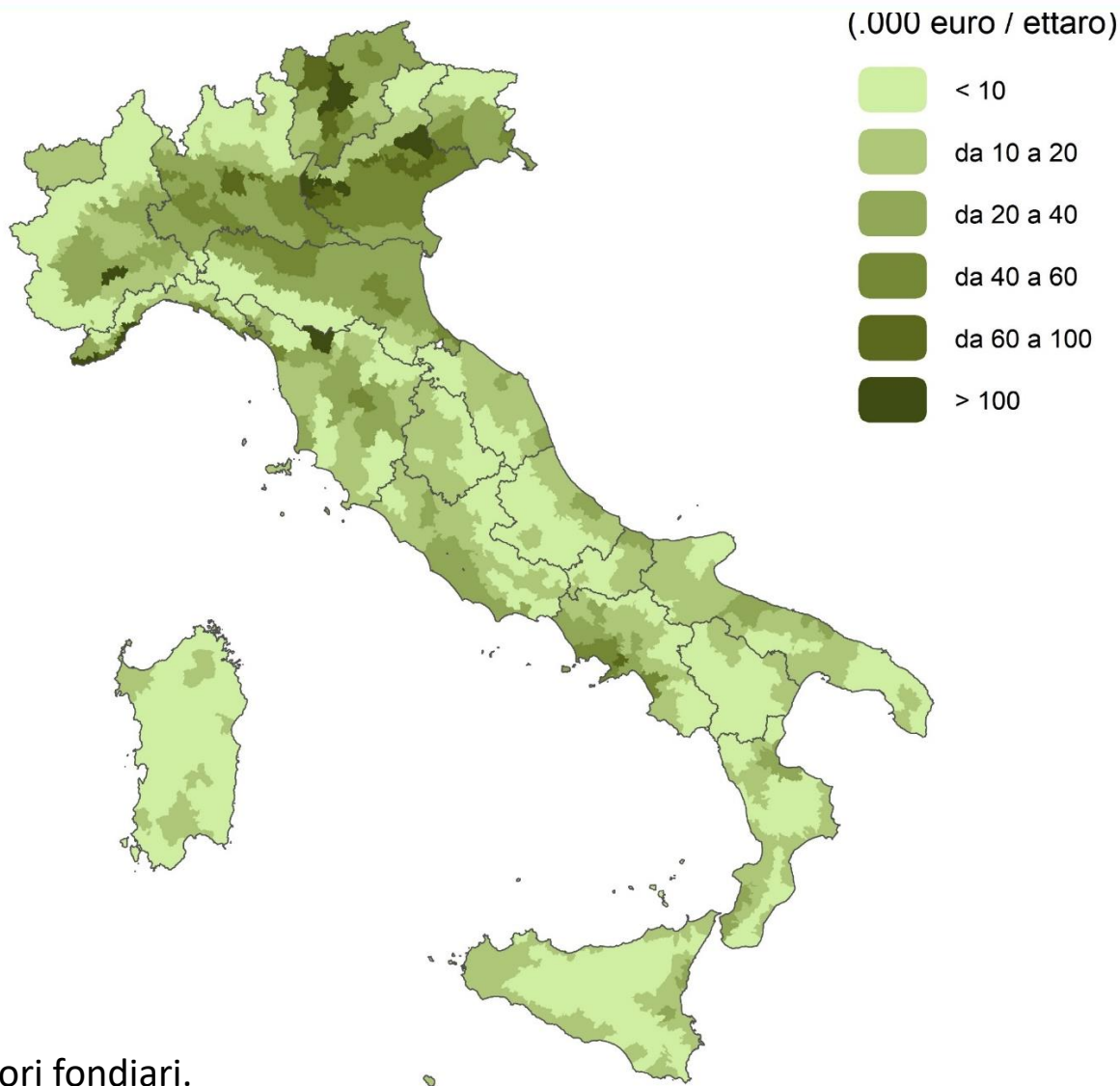


Valore fondiario medio per regione agraria (2021)

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.

A wide-angle photograph of a lush green field filled with numerous small yellow wildflowers. In the background, a line of trees stretches across the horizon under a bright blue sky with scattered white clouds. To the left, a small grey building and a red-roofed house are partially visible.

Grazie per l'attenzione!
andrea.povellato@crea.gov.it