

E. - RASSEGNA IMMOBILIARE

LA CONGIUNTURA DEI VALORI FONDIARI NELLO SCENARIO DEGLI ANNI '80¹

M. GRILLENZONI - S. OCCHIALINI

1. INTRODUZIONE: OBIETTIVI E LIMITI

Le principali finalità di questo studio sono le seguenti:

- 1) effettuare un'analisi comparata delle tendenze dei valori delle terre agricole negli Stati Uniti e nei Paesi della C.E.E., basata su statistiche ufficiali;
- 2) cercare di offrire una prospettiva di evoluzione della futura dinamica, nello scenario degli anni '80, tenendo presenti alcuni « indicatori » tratti dall'economia e, soprattutto, dalla prevedibile fase di adattamento dell'agricoltura a medio termine.

Date queste finalità piuttosto ambiziose è opportuno mettere in evidenza alcuni limiti relativi:

- 1) alla comparabilità delle due grandi aree prese in considerazione;
- 2) alla comparabilità delle informazioni statistiche relative ai mercati ed ai valori fondiari nei Paesi considerati.

Per quanto riguarda il primo punto, un confronto sinottico della terra disponibile, della popolazione e delle aziende è illustrato nella tabella 1 per il 1980 e il 1984. Ogni commento può risultare superfluo, tranne il fatto di riconoscere la CEE 10 come una delle aree più popolate ed urbanizzate del mondo e gli U.S.A. come i principali fornitori di derrate agricole e di beni di consumo, ben oltre le necessità della popolazione interna.

Il secondo punto riguarda le informazioni statistiche disponibili nei mercati agricoli e sui valori fondiari.

¹ Il presente studio costituisce una sintesi ed, in parte, una rielaborazione della relazione presentata in lingua inglese da M. Grillenzoni al « World Real Estate Congress » (Vienna, 4-8 Maggio 1986). S. Occhialini, borsista del CNR presso il « Centro di Studio sulle Rilevazioni Contabili Aziendali », ha collaborato all'aggiornamento della documentazione statistica ed alla stesura della versione in lingua italiana.

Il Dipartimento dell'Agricoltura americana (USDA) ha un'antica tradizione in materia fin da quando ebbe inizio la raccolta sistematica dei valori relativi ai fondi agricoli nel 1912 pubblicando in merito rapporti annuali fin dalla metà degli anni '20.

TAB. 1
COMPARAZIONE TRA CEE 10 ED USA

	CEE 10		U.S.A.	
	1980	1984	1980	1984
Superficie totale (milioni di/km ²)		1,66		9,36
Popolazione totale (milioni di unità)	271	272	222	234
Densità demografica (abitanti/km ²)	163	164	23	25
Superficie agraria (milioni di Ha)	102	101	430	428
Superficie agraria per abitante (Ha)	0,40	0,37	1,90	1,83
Aziende agricole (milioni di unità)	6,5		2,6	
Ampiezza media aziendale (Ha)	16		160	
Popolazione agricola (milioni di unità)	8,7		3,5	
Operatori agricoli / 100 Ha di superficie agraria	9		1	

Fonti: EUROSTAT, OECD, USDA Statistics

Attualmente, il Servizio di Ricerche Economiche (ERS) dell'USDA pubblica le stime annuali sotto forma di indici dei valori per acro e dei valori correnti per acro.

La Commissione CEE ha cercato di raccogliere informazioni sul mercato delle terre agricole negli Stati membri fin dagli anni '60. Una prima indagine dette un quadro della situazione nei sei Stati originari della Comunità Europea e mise in evidenza le condizioni cui era necessario attenersi per poter disporre di informazioni statistiche aventi un sufficiente grado di comparabilità in tema di valori fondiari.

L'obiettivo di raggiungere una graduale normalizzazione in questa materia non ha trovato una risposta operativa, soprattutto per due ragioni:

— la Commissione CEE ha concentrato la sua attenzione su la politica socio-strutturale durante gli anni '70, lasciando ad ogni Paese l'op-

portunità di operare liberamente nel campo specifico della politica fondiaria (norme fiscali, diritto di prelazione, disciplina dell'affitto, ecc.);

- l'allargamento della Comunità Economica Europea da 6 a 9 Stati e poi a 10 (e recentemente a 12) ha aumentato nel tempo il grado di variabilità delle informazioni relative al mercato delle terre agricole.

Soltanto recentemente un gruppo di esperti nominati dalla Commissione C.E.E. coordinati dal Prof. Alan Harrison dell'Università di Reading, è stato in grado di predisporre una serie di informazioni ragionevolmente comparative per quanto attiene ai valori della terra e alla relativa mobilità, alle diversificazioni regionali, ai flussi di scambio fra categorie contraenti, ecc.

Occorre osservare che le statistiche nazionali in questo settore si sono sviluppate in modi differenti avvalendosi di diverse fonti ed adottando particolari criteri di stratificazione e di aggregazione dei dati. Ne consegue che, in termini assoluti, i dati ufficiali risultano scarsamente comparabili tra i singoli Stati.

In realtà, lo scopo principale di queste statistiche è quello di fornire un'informazione generale sulle tendenze temporali dei valori piuttosto che offrire una stima attendibile dell'effettivo prezzo corrisposto in sede di compravendita per un appezzamento di terreno o per una specifica azienda agricola. In particolare, le statistiche ufficiali sui valori fondiari nella CEE sono basate:

- sui *prezzi di mercato*, spesso elaborati per scopi fiscali, in Belgio, Danimarca, Inghilterra e Galles, Rep. d'Irlanda, Germania occidentale e Paesi Bassi;
- su *stime dei valori fondiari*, formulate da « esperti », in Francia, Grecia, Italia, Spagna e Portogallo.

Richiamate queste limitazioni da un punto di vista metodologico, i dati ufficiali forniscono un « parametro » abbastanza omogeneo per apprezzare, comparativamente, le tendenze cicliche sviluppatesi durante il periodo di tempo osservato.

2. DINAMICA DEI VALORI FONDIARI E DEI REDDITI AZIENDALI

2.1. Il « boom » degli anni '70

Un elemento, che ha contribuito a rendere limitata la comparabilità, in termini parziali, è dato dalla diversa dinamica monetaria associata al fenomeno inflazionistico.

Per questa ragione i dati statistici sui valori delle terre agricole sono presentati nella tabella 2 in termini di valori monetari correnti per i singoli Paesi e quindi come numeri indici.

In primo luogo, si può osservare che i valori fondiari hanno manifestato dovunque una notevole tendenza al rialzo durante gli anni settanta, a seguito della crisi energetica iniziata nella seconda metà del 1973, ma con differente intensità. Gli aumenti più consistenti si sono avuti in Inghilterra, nel Galles ed in Irlanda (da sette a dieci volte), quelli più contenuti (2-2,6 volte) nel Centro-Europa (Belgio, Francia e Germania occ.) e negli Stati Uniti.

Aumenti con livelli intermedi ai precedenti si sono registrati in Danimarca, in Italia, e nei Paesi Bassi (circa 4 volte).

Sia consentito di richiamare in sintesi le principali cause che hanno portato a prezzi così elevati:

- 1) Il clima inflazionistico dell'ultima decade, ha favorito la forte tendenza a favore degli investimenti in beni immobiliari.
- 2) Se la superficie complessiva non può essere aumentata, l'innovazione tecnologica ha contribuito a favorire gli investimenti in quelle zone ed in quei terreni che si presentavano più fertili, con un notevole potenziale produttivo, e più facilmente accessibili sicché i terreni agricoli di tali zone favorite sono stati oggetto di particolare interesse.
- 3) Proprio in queste zone agrarie assai fertili si è concentrata la popolazione in crescita per costruirvi abitazioni ed insediamenti produttivi, provocando così uno sviluppo diffuso dell'urbanizzazione.
- 4) Il benessere economico ha creato nuove classi di risparmiatori e di investitori in terreni per costruirvi una « seconda casa » o per soddisfare varie esigenze di investimento.

Questi diversi elementi discendono dai seguenti motivi di ordine sociale: pressione inflazionistica, inurbamento, accresciuta densità demografica e relativa concentrazione geografica, sviluppo economico, effetti combinati della pressione fiscale e delle aspettative di incrementi di tipo patrimoniale.

Vi sono tuttavia altre cause che hanno agito in modo endogeno all'interno del settore agricolo: la tendenza all'ampliamento delle aziende; l'affermarsi dal punto di vista economico di unità più efficienti, la tendenza dei proprietari a pagare prezzi molto elevati per poter acquistare dei terreni contigui a quelli delle loro proprietà, ecc.

Questi stessi motivi possono essere estesi alla Grecia e alla Spagna (tabella 3), dove vi sono attualmente buone opportunità per investimenti fondiari nel settore ortofrutticolo.

Una siffatta situazione è stata consolidata dalla favorevole congiuntura economica della seconda metà degli anni '70, caratterizzata da una apprezzabile redditività agricola, a causa dell'effetto combinato degli investimenti compiuti dagli agricoltori e della politica di supporto dei prezzi

TAB. 2

VALORI DELLE TERRE AGRICOLE NELLA CEE E NEGLI U.S.A.

(Valori medi nazionali)

Anni	Belgio	Danimarca	Inghilterra e Galles	Francia	Italia	Paesi Bassi	Irlanda	Germania Occidentale	U.S.A.
	(000 FB/ha)	(000 Kr/ha)	(£s/ha)	(000 FF/ha)	(000 £/ha)	(000 Fl/ha)	(IR £/ha)	(000 DM/ha)	(\$/ha)
1970	396	12,1	605	7,9	723	9,8	375	13,5	603
1974	428	21,9	1.571	11,7	1.243	21,4	1.282	16,9	840
75	478	28,4	1.331	13,3	1.448	25,3	1.342	17,4	1.082
76	530	34,8	1.813	15,1	1.721	42,8	1.816	19,4	1.305
1977	648	43,0	2.448	16,8	2.042	56,9	2.918	23,4	1.616
78	751	52,4	3.278	18,5	2.484	57,2	3.160	27,1	1.460
79	792	51,8	4.369	20,1	3.176	42,7	4.122	31,2	1.551
1980	607	50,2	4.704	21,4	3.998	47,1	3.380	37,3	1.821
81	512	39,6	4.501	21,3	4.327	39,9	3.281	41,7	2.023
82	487	35,0	4.813	21,3	4.169	33,9	3.188	38,8	2.034
1983	427	36,5	5.452	21,0	4.160	39,1	3.338	39,2	1.947
84	452	40,0	5.481	20,7	4.159	40,2	3.020	39,8	1.932
85	549	50,0	4.777	20,4	4.220	39,4	3.094	38,6	1.677 ¹
Indici (1970 = 100)									
1975	121	235	220	169	200	257	358	129	179
1978	190	433	542	234	344	582	843	201	242
79	200	428	722	255	439	434	1.099	231	257
1980	153	415	777	271	553	481	901	276	302
81	129	327	744	270	598	407	875	309	335
82	123	289	795	270	577	346	850	287	337
1983	108	302	901	266	575	399	890	290	323
84	114	331	906	262	575	410	805	295	320
85	139	413	790	258	584	402	825	286	278

¹ Primo trimestre.

FONTI: Nr. elaborazione delle statistiche ufficiali di seguito indicate:

B	Inst. Nat. de Statistique e LEI
DK	Denmark Statistik
E & W	Inst. of Agr. Econ., Oxford
F	SCAFR - SCEES
I	Ist. Naz. di Economia Agraria (INEA)
NL	LEI e CBS
IR	Agricultural Institute, Dublin
RFT	Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden
USA	ERS, USDA

agricoli messa in atto dalla C.E.E. Al contempo, però, si è manifestata una diffusa recessione economica nel settore industriale, che ha coinvolto più o meno intensamente molti Paesi sopra richiamati. Naturalmente, inflazione e recessione economica non sono risultate analoghe nei diversi Paesi membri della Comunità Economica Europea per la differente caratterizzazione industriale e commerciale e per la diversa capacità dei singoli Governi di modificare il sistema economico in presenza del fenomeno inflattivo e dei crescenti costi energetici.

TAB. 3
VALORI ORIENTATIVI DELLE TERRE AGRICOLE IN GRECIA E SPAGNA

Paese e tipo d'uso	Anni	Terreni non irrigui		Terreni irrigui	
		MIN	MAX	MIN	MAX
GRECIA (000 Drs/Ha)					
— Seminativi	1970	15	30	75	120
	'81	60	570	200	1.416
	'83	100	1.000	250	2.500
— Vigneti	1970	70	N.D.	N.D.	N.D.
	'81	250	1.600	600	3.000
— Oliveti	1970	75	N.D.	N.D.	N.D.
	'81	300	1.900	400	2.500
— Frutteti	1970	100	N.D.	N.D.	N.D.
	'81	500	1.050	550	2.600
— Agrumeti	1970	—	—	200	N.D.
	'81	—	—	1.000	3.200
SPAGNA (000 Ptas/Ha)					
— Seminativi	1978	240	400	600	700
	'81	250	450	800	900
— Terreni per colture ortofrutticole	1978	—	—	900	1.100
	'81	—	—	950	1.200
— T. per orticoltura intensiva	1981	—	—	4.000	5.000
— T. per orticoltura protetta	1981	—	—	8.000	10.000

Fonti: GRECIA - Ministero dell'Agricoltura e Banca dell'Agricoltura di Grecia
SPAGNA - Università di Madrid, Dip. di Economia e Politica agraria

Similmente, anche negli Stati Uniti i valori dei terreni sono aumentati in maniera consistente e si sono mantenuti tali, malgrado la grande disponibilità di risorse naturali, il continuo flusso delle innovazioni tecnologiche e la selezione degli investimenti, che hanno permesso il consolidarsi delle più efficienti attività produttive, secondo la caratterizzazione ormai acquisita di « agribusiness ».

2.2. La svolta degli anni '80

Già a partire dal 1978 e 1979 in alcuni Stati membri della Comunità, con una forte caratterizzazione commerciale (Belgio) e con una bilancia agricola tendenzialmente in attivo (Danimarca, Paesi Bassi, Irlanda), i valori fondiari manifestarono una particolare situazione di tensione raggiungendo il massimo storico.

Una situazione simile si è verificata nel biennio seguente (1980-1981) in altri Paesi europei (Francia, Italia, Germania occ.), tranne che in Inghilterra e nel Galles dove la tendenza al rialzo dei valori fondiari si è mantenuto fino al 1984.

Pertanto, per la maggior parte degli Stati membri della Comunità Economica Europea il punto di svolta della congiuntura del mercato fondiario può essere fissato sul finire del trascorso decennio e l'inizio degli anni '80.

Il massimo storico dei valori fondiari negli Stati Uniti si è registrato nel 1982, con una media di 2.034 dollari per ettaro anche se il clima economico nel settore agricolo si stava deteriorando già dall'inizio di questo decennio per la caduta delle correnti di esportazione.

Da questo momento, le quotazioni fondiarie hanno mostrato sintomi di cedenza, come si può rilevare dalla già citata tabella 2.

* * *

I redditi in agricoltura si sono quindi drasticamente ridotti per la crescente disparità fra ricavi e costi legati i primi alla dinamica piuttosto contenuta dei prezzi del « mercato comune »; condizionati i secondi dalla crescente influenza di variabili « interne », proprie dei sistemi economici affetti da inflazione da costi. Significativi, al riguardo, i dati riportati nella tabella 4, dalla quale si rileva che nell'intera Comunità Economica Europea la redditività per unità lavorativa agricola dal 1980 al 1983 è risultata inferiore, *in termini reali*, a quella del triennio 1973-'75.

Una situazione ancora più dettagliata emerge dai dati della tabella 5 relativi agli Stati Uniti dove il reddito netto agricolo è diminuito del 42%, in termini correnti, dal 1978 al 1983, anche se sostenuto dai contributi e sussidi del governo e dai redditi extraziendali. La caduta del reddito netto aziendale, verificatosi agli inizi degli anni '80, ha provocato una forte restrizione di liquidità, nonché difficoltà finanziarie per la conduzione aziendale. Molte famiglie agricole hanno avuto gravi difficoltà economiche a causa sia degli alti tassi di interesse e dei consistenti debiti contratti, sia per la contrazione dei prezzi agricoli alla produzione conseguente alla drastica riduzione delle correnti d'esportazione.

TAB. 4

INDICI DEL VALORE AGGIUNTO PER ADDETTO AGRICOLO A PREZZI COSTANTI (1973-75 = 100)

PAESI	ANNI				Variazioni 1983/78 (%)
	1978	1980	1982	1983	
Belgio	99	95	113	119	+ 20
Lussemburgo	101	95	140	111	+ 10
Paesi Bassi	100	90	114	109	+ 9
Danimarca	115	104	140	122	+ 7
Irlanda	130	89	97	102	— 22
Regno Unito	92	79	92	86	— 6
Francia	90	80	92	83	— 7
Italia	108	109	107	108	—
Germania Occidentale	103	80	99	78	— 25
Grecia	112	121	144	136	+ 24
CEE 10	100	92	103	95	— 5

Fonte: EUROSTAT

TAB. 5

VARIAZIONI STRUTTURALI DEL REDDITO DELLE AZIENDE AGRICOLE NEGLI U.S.A.
(miliardi di dollari)

	ANNI				Variazioni 1983/78 (%)
	1978	1980	1982	1983	
1 - Reddito netto aziendale	27,7	21,2	22,3	16,1	— 42
2 - Sussidi governativi	3,0	1,3	3,5	9,3	+ 310
3 - Reddito extra-aziendale	29,7	37,6	39,4	41,0	+ 38
Totale (Indice)	60,4 (100)	60,1 (99,5)	65,2 (108)	66,4 (110)	+ 10
4 - Indebitamento delle aziende	122,7	165,8	201,7	216,3	+ 76
Rapporto (4:1)	4,4	7,8	9,0	13,4	—

Fonte: ERS, USDA

3. INFLAZIONE ED EVOLUZIONE ECONOMICA

3.1. *Redditività e investimenti*

La caduta progressiva dei redditi agricoli ha portato, come conseguenza, ad una riduzione nella liquidità da parte di varie categorie di imprenditori agricoli, anche in rapporto alla loro esposizione finanziaria, che si è venuta accentuando per i ritardati pagamenti da parte delle industrie agrarie e dalle stesse associazioni dei produttori a causa del crescente tasso di interesse praticato dal credito agrario (tabella 6).

TAB. 6
SAGGI D'INTERESSE DEL CREDITO AGRARIO (%)

PAESI	1970-74 (media)	1976-79 (media)	1980	1984
Danimarca	12,3	16,1	18,5	15,0
Francia	9,0	10,6	13,5	12,5
Italia	7,6	13,4	17,5	17,2
Paesi Bassi	8,1	8,4	10,5	8,1
Regno Unito	10,5	13,2	16,0	12,0
Germania Occidentale	8,8	6,8	9,0	9,6
U.S.A.	6,2	7,6	11,1	N.D.

Fonti: OECD (1970 - 80); CICA (1984).

Siffatta situazione ha di certo contribuito a limitare la propensione verso gli investimenti fondiari da parte degli agricoltori di professione, ma soprattutto ha indotto vari gruppi di potenziali acquirenti di terreni a trasformarsi in possibili venditori. Società immobiliari e gruppi finanziari, che avevano investito quasi ovunque in terra, si sono trovati, pure loro, nella necessità di rientrare finanziariamente ponendo in vendita almeno una parte delle loro proprietà fondiarie, non appena la congiuntura ha favorito impieghi in investimenti alternativi.

Da una posizione di rigidità, l'offerta si è pian piano spostata verso posizioni di relativa elasticità tanto da prevalere, negli anni più recenti, sulla domanda di terra.

Infatti l'elevato costo del denaro ha rallentato il finanziamento del mercato fondiario in alcuni Paesi (Danimarca, Italia, Regno Unito) e si è attenuata l'aspirazione alla proprietà fondiaria da parte degli affittuari come pure dei giovani agricoltori, ma ha altresì dirottato quote di liquidità disponibili verso investimenti alternativi.

Le interessanti quotazioni dei titoli di borsa (negli Stati Uniti, nel

Regno Unito e anche nella Germania occ.) hanno sollecitato il risparmio delle imprese e dei privati verso il capitale di rischio (azioni ed obbligazioni).

In altri Paesi (Francia, Italia, ecc.) l'elevata remunerazione dei titoli di Stato (emessi per fronteggiare le esigenze della spesa pubblica corrente) ha assorbito gran parte della liquidità posseduta dagli imprenditori capitalisti, ed anche dalle categorie coltivatrici.

In breve, la propensione all'investimento fondiario che aveva portato nella seconda metà degli anni '70 alla cosiddetta *riscoperta della terra*, è diminuita o addirittura scomparsa.

3.2. Tendenze recenti dei valori fondiari

Di fronte ad investimenti alternativi nuovamente allettanti, alla caduta della redditività agricola e della domanda extra-agricola di terra, all'inizio degli anni '80 i valori fondiari hanno via via manifestato sintomi di assestamento in alcuni Paesi (Francia, Italia, Germania occ.) o di definitiva flessione in altri (Belgio, Paesi Bassi, Danimarca, Irlanda).

Soltanto più tardi questa tendenza ha coinvolto il Regno Unito e gli Stati Uniti.

Per formulare un'analisi più dettagliata si sono posti a confronto le variazioni percentuali annue dei valori fondiari con la perdita di potere d'acquisto della moneta nei Paesi considerati.

Comparando le due serie di valori percentuali nel periodo 1980-1984, si osservano le seguenti variazioni:

PAESI	Valori fondiari	Potere di acquisto	Percentuale di variazione in termini reali
Germania Occidentale	+ 6.7	- 15.5	- 8.8
Inghilterra e Galles	+ 16.5	- 27.3	- 10.8
Stati Uniti	+ 6.1	- 20.6	- 14.5
Paesi Bassi	- 14.6	- 17.2	- 31.8
Francia	- 3.3	- 40.1	- 43.4
Danimarca	- 20.3	- 32.8	- 53.1
Italia	+ 4.0	- 57.4	- 53.4
Belgio	- 25.5	- 28.7	- 54.2
Irlanda	- 10.6	- 52.6	- 63.2

Le sopra esposte variazioni percentuali, a prezzi correnti ed a prezzi costanti, evidenziano un quadro estremamente composito per il quale sarebbe problematico formulare un'interpretazione univoca, essendo molteplici i fattori connessi con il processo inflattivo e con i cambiamenti eco-

nomici che possono aver influenzato in ciascun Paese, nei primi anni '80, la congiuntura dei valori fondiari, notoriamente sensibile al clima psicologico che caratterizza il mondo degli affari.

4. PROSPETTIVE FUTURE E CONCLUSIONI

4.1. Possibilità di recupero della redditività agricola

Elementi di orientamento circa quello che potrebbe succedere nei prossimi anni può essere offerto dall'esame della situazione della produzione agricola negli Stati Uniti e nell'area della Comunità Economica Europea, come si desume dalla tabella 7.

Tab. 7
GRADO DI AUTOAPPROVVIGIONAMENTO NEGLI USA E NELLA CEE 10 (1981-83)

Situazione negli U.S.A. (USDA Statistics 1981-82)				Eccedenza (%)	Deficitaria (%)	Situazione nella CEE 10 (Eurostat, 1981-83)
Eccedenza	(%)	Deficitaria	(%)			
Burro	121 (118)	Carne bovina	93 (103)	Eccedenza (%)	Deficitaria (%)	
Uova	104 (101)	Formaggio	99 (106)			
Latte in polvere	199 (116)	Frutta secca	— (121)			
Pollame	106 (108)	Carne suina	98 (102)			
Fruento	315 (118)	Zucchero	64 (148)			
Cotone	265 (11)		USA	Deficitaria (%)		
Altri cereali	160 (62)	Banane ed altri prodotti tropicali	↓ — 100			
Riso	250 (71)		↑			
Soia	185 (3)		CEE			
Saldo Export-Import (miliardi di dollari, 1982)						
U.S.A. : +18,1		CEE 10 : (— 21,6)				

(Tra parentesi dati CEE 10)

Fondamentalmente per i principali prodotti agricoli l'esame comparativo evidenzia le seguenti 4 situazioni:

- 1) *eccedenza* di offerta per ambedue le principali zone di consumo nel mondo. I prodotti interessati sono: burro, latte, uova, pollame e frumento;
- 2) *eccedenza* di offerta per gli USA ma situazione deficitaria per la C.E.E. (cotone, riso, altri cereali e soia);

- 3) *eccedenza* di offerta per la C.E.E., ma situazione tendenzialmente deficitaria per gli USA (carne bovina e suina, formaggio, frutta fresca, zucchero);
- 4) *scarsità generalizzata di offerta* per banane ed altri frutti e prodotti tropicali.

Se si escludono i prodotti del quarto comparto, la cui importazione proviene da Paesi in via di sviluppo e aumenterà probabilmente in futuro per le preferenze del consumatore, appropriati accordi bilaterali su alcuni prodotti dei comparti 2 e 3 potrebbero assicurare migliori rapporti commerciali e favorire una ripresa degli scambi sul mercato internazionale. Per quanto riguarda il grado di competitività, prezzo e qualità potranno giocare un ruolo rilevante nel rendere stabili le correnti di esportazione e minimi i costi di stoccaggio e di trasporto.

Molto più complessi, dall'altro lato, si prevedono i processi di adattamento per quelle aziende agricole interessate soprattutto ai prodotti del primo comparto: per esempio, le aziende lattiero-casearie e avicole, quelle zootecniche ad indirizzo carneo (nella C.E.E.) e quelle cerealicole (negli USA) si troveranno a fronteggiare situazioni di eccessiva capacità produttiva, che potrà comportare instabilità di prezzi e, quindi, di redditi a livello agricolo.

Per quanto le preferenze del consumatore nei tipi e nei tagli della carne bovina potrebbero influenzare adattamenti negli allevamenti e nelle connesse industrie agrarie, è opinione diffusa che nei prossimi anni si registri una lieve crescita della domanda di tali prodotti agricoli in confronto a quella avvenuta negli anni '70.

In queste condizioni la Commissione Economica Europea ha formulato delle proposte per contenere la politica di sostegno dei prezzi e gli Stati Uniti, grazie alla politica P.I.K., ha programmato una diversa destinazione da quella agricola per molti milioni di ettari.

In un siffatto contesto nelle zone agricole caratterizzate da colture intensive si dovranno prevedere in futuro i seguenti possibili interventi:

- a) un adattamento degli ordinamenti agrari per migliorare l'efficienza economica, per ridurre il più possibile i costi di produzione e i rischi commerciali al fine di riportare le gestioni aziendali entro accettabili livelli di redditività;
- b) una migliore integrazione operativa tra produzione, stoccaggio ed attività di « marketing », che potrà conseguirsi con l'adozione di moderne tecniche computerizzate per i mezzi di comunicazione e gli accordi commerciali;
- c) una più rispondente verifica tra necessità agricole e possibilità finanziarie da parte degli erogatori del credito, nonché un miglioramento dei servizi di assistenza tecnica per accelerare i processi di ristrutturazione delle aziende agricole e la trasmissione delle innovazioni tecnologiche a livello operativo.

4.2. Nuove opportunità di utilizzazione del suolo

Per quanto riguarda le zone meno favorite, data la crescente marginalità d'uso dal punto di vista della produzione agricola, per tale tipo di terreni si rende necessario un processo selettivo in vista di nuove opportunità di destinazione extra-agricola. A questo proposito, la costruzione programmata di nuovi insediamenti residenziali o di seconde case, la creazione di nuovi centri urbani potrebbero giuocare un importante ruolo nel riassetto di molti territori, un tempo a prevalente utilizzazione agricola. Si consideri inoltre che, con l'aumento reale del reddito, molte categorie sociali avvertono l'esigenza di impiegare parte del tempo libero in zone salubri ed attraenti dal punto di vista paesaggistico. In questo contesto, le aree più accessibili ed adeguatamente dotate di infrastrutture di servizio e di collegamento potrebbero risultare interessate da una certa domanda di terra ad usi molteplici per lo sviluppo di attività turistico-ricreative, artigianali e commerciali. Si tratta di aree largamente diffuse in molti Stati della Comunità Economica Europea e degli stessi Stati Uniti.

In conclusione, considerando che il fenomeno inflazionistico è ormai sotto controllo dei governi e che lo sviluppo economico determinerà nuove condizioni di benessere, si può ritenere che, superate alcune fasi di ulteriore assestamento dei valori fondiari nei prossimi anni, questi dovrebbero conseguire nuovamente condizioni di relativa stabilità a medio termine. Appare quindi realistico prevedere che la congiuntura negativa dei valori fondiari, conseguente agli adattamenti in atto nel settore agricolo, potrebbe risultare compensata da nuovi impulsi provenienti dall'evoluzione dell'economia in generale e dalle esigenze della popolazione. Una nuova e più stabile fase congiunturale sembra pertanto prospettarsi in un quadro programmato di razionali interventi ed investimenti nel territorio rurale.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- BERENGUER D. et al., « *El mercado y los precios de la tierra* ». Papeles de Economía Española, pp. 169-83 (1983).
- BOLEN K. R.-LUCAS L. E., « *Regaining Farm Profitability in America* ». Extension Committee on Organization and Policy, Paper produced by University of Nebraska, Lincoln (1984).
- EC COMMISSION, « *La situazione della congiuntura nella Comunità* ». Relazione 1983, Bruxelles (1984).
- ECONOMOU D. VI., « *Agricultural Land Market in Greece* ». Proceedings of the 4th European Congress of Agricultural Economists, Kiel (W. G.), (1984).
- GALBRAITH N. T. G., « *International Real Estate: An Assessment of the Opportunities in Agricultural Investment in the U.S.A.* », International Real Estate Journal, Vol. 6, no. 1 (1984).
- GRILLENZONI M., « *Mercato e redditività dei beni fondiari negli Stati Uniti* ». Genio Rurale, no. 11 (1980).
- GRILLENZONI M., « *Mercato fondiario e congiuntura economica: Analisi comparata dell'evoluzione recente nella C.E.E. e negli Stati Uniti* ». Il Risparmio, no. 4 (1984).

- GRILLENZONI M., « *Mobilità e valore delle terre agricole nell'Europa comunitaria* ». Studi di Economia e Diritto, n. 1 (1985).
- GRILLENZONI M.-MAUNDER A. H., « *The Market in Europe and the U.S.A.* ». The Farmland Market, no. 23 (1985).
- GRILLENZONI M.-MAUNDER A. H., « *Farmland Prices in the C.E.E. and U.S.A.* ». The Farmland Market, no. 26 (1986).
- HARRISON A., « *Factors Influencing the Ownership, Tenancy, Mobility and use of Farmland in the Member States of the European Community* ». EC Commission Information on Agriculture, no. 86. Rapporto per l'Italia a cura di M. Grillenzoni, n. 81 (1982).
- HEALY R. G.-SHORT J. L., « *The Market for Rural Land: Trends, Issues, Policies* ». The Conservation Foundation, Washington, D.C., 1981 (1981).
- MAUNDER A. H., « *I prezzi della terra e i canoni d'affitto in Inghilterra e Galles* ». Ce.S.E.T., Notizie Aestimum, nn. 14-15, Firenze (1986).
- PETTIT J.-ROSIER B., « *L'information sur le marché des terres agricoles dans la C.E.E.* ». Bruxelles, V/1202/64-F (1964).
- POPE C. A.-GOODWIN H. L. Jr., « *Impacts of Consumption Demand on Rural Land Values* ». Am. Jour. of Agricultural Economics, Vol. 66, no. 5 (1984).
- USDA, « *Farm Real Estate Market Developments* ». Outlook and Situation Reports. Washington, D.C., annate varie.