

RASSEGNA IMMOBILIARE *

1. L'analisi quantitativa dei mercati fondiari, di Aldo Francesco Bertazzoli.

PRESENTAZIONE

La trasparenza dei mercati fondiari è da tempo oggetto di approfondimento attraverso analisi quantitative di tipo aggregato a livello nazionale o regionale, ovvero attraverso indagini interessanti più limitati territori.

Le multiformi realtà osservate a livello macro e microeconomico ed investigate attraverso l'applicazione di modelli di inferenza statistica hanno suggerito l'opportunità di dare a tale tematica un inquadramento sistematico sulla base dei principali contributi apparsi nella letteratura straniera a partire dagli anni '70.

L'Autore dell'articolo di seguito riprodotto è il dott. A. F. Bertazzoli dell'Istituto di Estimo rurale e Contabilità dell'Università di Bologna, il quale collabora ad un programma coordinato di ricerche avviate con un contributo del CNR ed attualmente in corso di approfondimento con un finanziamento del Ministero P.I. - Fondi 40%.

Lo studio non si limita ad un esame «ragionato» della bibliografia straniera catalogando i principali contributi apparsi nella letteratura economico-estimativa in ordine al livello di analisi, al tipo di dati e alle diverse variabili utilizzate; esso offre anche, in maniera circostanziata, linee di possibile sviluppo degli studi intrapresi nell'ambito delle iniziative promosse dalla «Banca dei prezzi», di cui l'Autore esamina la documentazione finora acquisita in Emilia-Romagna, procedendo anche ad alcuni «test», relativi all'ipotesi di esistenza di un legame di associazione tra le diverse variabili rilevate.

Si tratta quindi di un contributo di indubbio interesse per le prospettive di futura evoluzione delle ricerche in atto, finalizzate non soltanto ad offrire contributi meramente scientifici, ma anche e soprattutto rivolte a sperimentare modelli di inferenza statistica, utili sotto il profilo operativo per molteplici casi applicativi nel campo economico-estimativo.

L'obiettivo perseguito con siffatti studi è, in prospettiva, quello di poter offrire modelli e pacchetti di programmi implementati su calcolatore, fruibili da parte di varie categorie di potenziali utilizzatori a livello didattico, sperimentale e professionale.

* A cura di Maurizio Grillenzoni, Prof. ordinario di Estimo rurale nell'Università di Bologna.

L'ANALISI QUANTITATIVA DEI MERCATI FONDIARI

ALDO FRANCESCO BERTAZZOLI *

1. *Introduzione*

Nella letteratura economico-estimativa italiana, l'analisi quantitativa dei mercati fondiari si estrinseca, generalmente, nella evidenziazione del trend dei valori fondiari a livello macroeconomico, in relazione alla situazione congiunturale e/o alle diverse realtà geo-economiche prese in esame.

Alternativa a questa impostazione è quella che prevede lo studio di particolari mercati, attraverso l'elaborazione di dati relativi ad operazioni di compravendita, al fine, in genere, di comprendere quali siano i fattori determinanti il valore o il prezzo. Questo tipo di impostazione ha finora trovato in Italia un seguito limitato. Fra i lavori di questo tipo apparsi negli ultimi dieci anni in Italia si segnalano ad esempio quello di Caggiati, Gallerani e Grillenzoni (2), quello di Caggiati e Gallerani (1) e quello, più recente, di Milanese (6).

2. *L'esperienza estera: rassegna bibliografica*

Assai più ricca è in materia la letteratura straniera. Ci è quindi sembrato interessante e di una certa utilità analizzare, in una sorta di « bibliografia ragionata », una serie di lavori apparsi su riviste specializzate. In particolare, si sono considerate le testate « The American Journal of Farm Economics », « The Appraisal Journal », l'« European Review of Agricultural Economics », l'« International Real Estate Journal » e « Land Economics », oltre ad alcuni interessanti lavori presentati a convegni o pubblicati con modalità diverse.

Nelle tabelle che seguono si sono riportate per ciascuno studio, oltre alle notizie di carattere strettamente bibliografico, una serie di informazioni relative alle variabili, ai dati e ai metodi di analisi statistica

* T. Laureato presso l'Istituto di Estimo rurale e Contabilità nell'Università di Bologna.

Tab. 1
Riferimenti bibliografici ed elementi classificatori dei lavori a carattere macroeconomico

AUTORE	ANNO TITOLO	RIVISTA (1)	VARIABILI DIPENDENTI	CONSIDERATE INDIPENDENTI	ESOGENE	DATI (2)	METODI STATISTICI UTILIZZATI
Reynolds J.E.	1969 Factors affecting farmland values in the United States	ERS	Fabr. valore medio e numero dei trasferimenti	stirredittivita' e tasso di indebitamento	credit gains / politiche di sostegno dei prezzi	s/t	regressione ricorsiva CSA
Pasour E.C. Jr.	1975 The capitalization of real property taxes levied on farm real estate	AJAE	n.4 valore medio di mercato	di ampiezza media aziendale / pralieve fiscale	asptot- s	s	regressione OLS
Trull B.	1979 A model of the U.K. land market: impact of price policy on land values and rents	ERAE	n.2 canone affitto	reddittivita' / esistenza di vincoli legali nella determinazione del canone	nella t	t	regressione OLS
Trull B.	ibidem		valore medio di mercato	di reddittivita' e capital gains / volume delle vendite	ven- t	t	regressione OLS
Castle E.N.	1982 Farm real estate price components, 1920-78	AJAE	n.1 valore medio atteso	reddittivita' / credito e indebitamento / prelievo fiscale / congiuntura economica	prelie- t	t	regressione OLS
Shalit H.	1982 Farmland accumulation and prices	AJAE	n.4 valore medio di mercato e indebitamento	reddittivita' / credito	t	t	regressione 2SLS-CORC
Brown K.C.	1984 Heterogeneous expectations and farmland prices	AJAE	n.2 valore medio di mercato	di reddittivita' / credito / aspettative degli operatori rispetto alla congiuntura economica e del settore agricolo	op- s	s	regressione OLS
Phipps T.T.	1984 Land prices and farm-based returns	AJAE	n.4 valore medio di mercato	di reddittivita'	t	t	serie storiche
Robinson L.J. e altri	1985 Cash rents and land values in U.S. agriculture	AJAE	n.4 valore medio di mercato	di reddittivita' / congiuntura economica / offerta potenziale di terra	offerta s/t	s/t	regressione OLS-CSA
Burt O.R.	1986 Econometric modeling of the capitalization formula for farmland prices	AJAE	n.1 valore medio di mercato	di reddittivita' e capital gains	t	t	regressione time series
Van Dijk G. e altri	1986 Land prices and technological development	ERAE	n.4 valore medio e merito dei trasferimenti	di reddittivita' / credito / congiuntura economica / sviluppo tecnologico (produttivita') / domanda di terra per usi extra-agricoli	s	s	regressione OLS
Alston J.M.	1986 An analysis of growth of U.S. farmland prices, 1963-82	AJAE	n.1 valore medio di mercato	di reddittivita' e capital gains / congiuntura economica	eco- t	t	regressione OLS

(1) AJAE = American Journal of Agricultural Economics.
ERS = Economic Research Service - USDA.
ERAE = European Review of Agricultural Economics.
LE = Land Economics.

(2) s = utilizzo di dati variabili nello spazio.
t = utilizzo di serie storiche.

utilizzati. Tali elementi possono peraltro essere considerati quali criteri di classificazione dei lavori stessi.

È infatti possibile compiere una prima suddivisione in base al « livello » al quale viene svolta l'analisi. È in tal senso opportuno distinguere fra le ricerche condotte a livello macroeconomico e quelle condotte a livello microeconomico. Appare chiaro che, al di là del diverso tipo di fruibilità dei risultati, esse si differenziano anche per le modalità con le quali vengono realizzate.

Le analisi di tipo macroeconomico, i cui riferimenti bibliografici sono raccolti nella Tabella 1, fanno necessariamente riferimento a dati statistici raccolti a livello regionale o nazionale, analizzati nel loro evolversi temporale e/o nel loro differenziarsi nello spazio. A tal proposito, nella colonna Dati della medesima tavola, si è riportato un indicatore (*t* e/o *s*), che segnala rispettivamente l'utilizzo di dati variabili nel tempo (analisi di serie storiche) e/o nello spazio (analisi spaziali).

Per quanto concerne invece le metodologie di analisi statistica adottate, si osserva che l'impostazione teorica di tipo deterministico trova una corrispondenza operativa nel prevalente uso di metodi regressivi. Si osserva inoltre come nei lavori esaminati trovi larga applicazione la regressione dei minimi quadrati ordinari (OLS), mentre risultano meno diffuse tecniche più sofisticate, quali, ad esempio, la regressione a due stadi (2SLS) o quella recursiva. Questo fatto può destare una certa meraviglia, specie se si considera il largo uso che di tali tecniche si fa in altri campi dell'economia e della politica agraria e se si considera che l'utilizzo di tali tecniche risulta particolarmente proficuo quando i dati da elaborare costituiscono in effetti delle serie storiche, come è nella maggior parte dei lavori considerati.

Per quanto attiene ai modelli che formano il retroterra teorico degli studi esaminati, essi risultano sufficientemente diversificati e risentono abbastanza chiaramente della situazione congiunturale esistente al momento in cui tali ricerche sono state sviluppate. Un certo numero di lavori, come ad esempio quello di Castle e Hoch, si rifa, sotto il profilo teorico, ad un noto studio di Melichar (5). Si tratta quindi di lavori volti ad indagare le relazioni esistenti fra il valore dei beni fondiari e le prospettive che essi offrono in termini di redditività « ordinaria » o derivante da « capital gains ».

Altri elementi considerati nella formulazione dei modelli sono ad esempio:

- gli aspetti di politica agraria, sia per quanto concerne il mercato dei prodotti, sia per quanto riguarda il mercato del fattore terra;
- gli aspetti creditizi e fiscali;
- lo sviluppo tecnologico;
- la suscettività dei terreni ad essere destinati ad usi extra-agricoli (per i lavori che non utilizzano serie storiche).

Le analisi di tipo microeconomico, i cui riferimenti bibliografici ed elementi classificatori sono raccolti nella Tabella 2, si differenziano abbastanza nettamente da quelle di tipo macroeconomico, sia per le finalità che esse si propongono, sia per le modalità di realizzazione.

Per questo tipo di indagine, infatti, i dati vengono normalmente raccolti mediante indagini « ad hoc », inoltre essi non costituiscono mai delle serie temporali ma si riferiscono a compravendite di beni diversi, realizzate in un intervallo di tempo ed in un ambito geografico tali per cui si possono considerare costanti talune serie di elementi, legati essenzialmente alla situazione congiunturale.

Le variabili considerate nella formulazione dei modelli fanno anzitutto riferimento alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di compravendita. A tali variabili se ne affiancano di volta in volta altre quali, ad esempio, il livello di prelievo fiscale o la possibilità di ricorso al credito. In particolare, come si può osservare dalla Tabella 2, in un certo numero di lavori vengono considerate le caratteristiche del bene, che sono in grado di influenzarne il valore qualora prevalga la destinazione extra-agricola. L'insieme di tali elementi (distanza dal centro abitato, fronte sulle strade, ecc.) è stato sintetizzato nella tabella con « localizzazione ». È ovvio che tali ricerche sono rivolte all'analisi di mercati fondiari dalle caratteristiche peculiari, quali sono quelli delle aree periferiche urbane.

Per quanto attiene ai metodi di analisi statistica adottati, anche per questo tipo di ricerche risulta largamente dominante il ricorso alla regressione dei minimi quadrati ordinari.

Per quanto concerne infine gli scopi delle analisi condotte a livello microeconomico, è utile sottolineare come esse possano e debbano trovare un riscontro nell'estimo operativo. In caso contrario esse rischiano di trasformarsi in meri « exercices de style », di limitata utilità, sia sotto il profilo teorico, sia sotto quello applicativo.

Diverso è il discorso per le analisi condotte a livello macroeconomico. Queste, oltre ad avere un rapporto più diretto, e in un certo senso sinergico con la ricerca teorica, possono trovare un'utilità operativa quando, per esempio, si voglia indagare sugli effetti di determinate politiche fiscali o creditizie o di mercato sui valori della terra nel lungo periodo.

3. Le problematiche: modelli e disponibilità di dati

Per sgomberare il campo da possibili equivoci, è bene precisare anzitutto che i problemi cui si fa riferimento nel titolo del presente paragrafo non riguardano la formulazione del modello teorico, ossia l'interpretazione dei rapporti intercorrenti tra i valori di mercato dei beni fondiari e i molteplici fattori che interagiscono nell'ambito economico. Per essi si rimanda ad altri lavori (3).

Ci si riferisce invece ai problemi che si devono affrontare quando si passa alla articolazione del modello applicativo. La scelta delle variabili da utilizzare è in questa fase un momento cruciale. Per esempio,

TAB. 2
Riferimenti bibliografici ed elementi classificatori dei lavori a carattere macroeconomico

AUTORE	ANNO TITOLO	RIVISTA (1)	VARIA BILI DEPENDENTI	CONSIDERATE INDEPENDENTI ESOGENE	DA TI (2)	METODI STATISTICI UTILIZZATI
Clonts H.A. Jr.	1970 Influence of urbanization on land values at the urban periphery	LE	n.4 prezzo unitario	localizzazione / ampiezza / presenza di miglioramenti / destinazione d'uso	s	regressione OLS
Downing P.B.	1973 Factors affecting commercial land values Milwaukee, Wisconsin	LE	prezzo unitario	localizzazione / ampiezza / reddito e caratteri della popolazione locale	s	regressione OLS
Jacobs H.	1973 Analysis of price differences of agricultural land in Northwestern Europe	ERAE	n.3 prezzo unitario	localizzazione / ampiezza / presenza di miglioramenti / destinazione d'uso / figura dei contratti / esistenza di vincoli contrattuali	s	fattoriale, regressione OLS
Hushak L.J.	1975 The urban demand for urban-rural fringe land	LE	n.2 prezzo unitario	localizzazione / ampiezza / esistenza di vincoli d'uso / prelievo fiscale	s	regressione OLS
Colwell P.F.	1978 Area, time, centrality and the value of urban land	LE	n.4 valore della transazione	localizzazione / ampiezza / tempo	s	regressione OLS
Hushak L.J.	1979 A spatial model of land market behavior	AJME	n.4 prezzo unitario	localizzazione / ampiezza / destinazione d'uso / prelievo fiscale	s	regressione OLS
Chicolne D.L.	1981 Farmland values at the urban fringes: an analysis of sale prices	LE	n.3 prezzo unitario	localizzazione / ampiezza / esistenza di vincoli e destinazione d'uso / figura dei contratti / tempo / produttività del suolo	s	regressione OLS
Dunford R.W. e altri	1985 A case study of rural land prices at the urban fringe	LE	n.1 prezzo unitario	localizzazione / ampiezza / presenza di miglioramenti / destinazione d'uso / caratteristiche e aspettative dell'acquirente	s	regressione OLS
Shonkoffler J.S. Reynolds J.S.	1986 Use of hedonic price models in the analysis of land prices at the urban fringe	LE	n.1 prezzo unitario	localizzazione / ampiezza / destinazione d'uso s effettiva e potenziale / tempo	s	regressione OLS

(1) e (2) vedi note tabella 1.

quali variabili si considereranno quando si voglia analizzare a livello microeconomico il rapporto fra valori della terra e redditività? Come reperire i dati relativi ai prezzi di mercato dei beni fondiari e ai redditi derivanti dalla loro peculiare forma di utilizzazione? È certamente difficile dare una risposta univoca a queste domande. La soluzione varierà di volta in volta, in relazione alle particolarità del modello teorico ed alla disponibilità di dati.

Tuttavia è forse utile fornire in questa sede alcune indicazioni di massima circa la reperibilità di dati relativi ai valori fondiari.

Le remore degli operatori economici a rendere pubblici i risultati del proprio agire hanno infatti tradizionalmente frenato l'affermazione di una statistica dei valori della terra, che fosse attendibile ed ampiamente rappresentativa al tempo stesso (3).

Attualmente, ci pare di poter affermare che lo studioso che abbia bisogno di dati relativi ai valori fondiari abbia di fronte a sé tre possibilità:

- basarsi sulle stime dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria;
- svolgere indagini « ad hoc »;
- fare riferimento alla « Banca dei prezzi » dei beni fondiari, costituita presso l'Istituto di Estimo rurale e Contabilità dell'Università di Bologna.

In particolare, la prima strada risulta in pratica obbligata quando si vogliono svolgere analisi a livello macroeconomico. Come è noto, le stime divulgate dall'INEA risultano articolate in:

- valori aggregati per zona agraria e per area geografica;
- valori unitari (minimi e massimi) per i principali tipi di azienda e per qualità di coltura, distintamente per regione geografica.

In particolare, i dati a livello aggregato vengono forniti con un dettaglio ed una continuità apprezzabili, anche se ciò può purtroppo risultare di scarsa utilità quando si intenda porre in relazione tali dati con quelli relativi ad altre variabili e forniti da altre fonti statistiche con un'articolazione diversa.

Lo svolgimento di indagini « ad hoc » meglio si presta quando si intendano compiere analisi relative ad un mercato limitato nello spazio e nel tempo. In questo caso i principali ostacoli che si devono superare sono rappresentati dai costi, finanziari e in termini di tempo, che l'indagine comporta. Le istituzioni presso le quali è possibile compiere tale opera di raccolta dei dati sono molteplici. Fra di esse si ricordano gli Uffici del Registro, gli Uffici Tecnici Erariali, i Servizi Provinciali per l'Agricoltura e l'Alimentazione (4) (7).

La terza ed ultima possibilità per acquisire informazioni sui valori dei beni fondiari è costituita dalla citata « Banca dei prezzi ». In essa sono attualmente raccolti i dati relativi ad alcune migliaia di transa-

zioni, con indicazioni relative al prezzo di compravendita, alla caratterizzazione del bene ed alle figure degli operatori contraenti.

Si tratta di una notevole massa di dati che ben si presta ad essere utilizzata per analisi di tipo quantitativo a livello microeconomico. Questo è quanto ci si propone di fare in un futuro prossimo, nell'ambito di un programma coordinato di ricerche, avviato con un contributo del Consiglio Nazionale delle Ricerche ed attualmente in corso di approfondimento con un finanziamento del Ministero P.I. - Fondi 40%.

Di seguito vengono esposti i risultati di una prima analisi ricognitiva dei dati contenuti in detta Banca.

4. Una prima ricognizione

In questa prima fase di analisi dei dati si è anzitutto fatto riferimento, tenendo conto degli obbiettivi della ricerca di cui sopra, ai soli dati relativi all'Emilia-Romagna. Inoltre si è ritenuto opportuno eliminare quelle schede nelle quali il valore non si riferisce all'effettivo « valore di compravendita », ma ad altre tipologie di valore quali, ad esempio, il « valore base d'asta » o il « valore cauzionale ».

Si tratta, nel complesso, di oltre 3.600 casi di compravendita, verificatisi a partire dal 1970.

Fra le numerose informazioni ritraibili dalle schede è parso conveniente in questo contesto mettere in particolare luce taluni elementi, che sono nell'ordine:

- la superficie del bene;
- l'indirizzo produttivo;
- la zona altimetrica;
- l'esistenza di vincoli contrattuali, di pertinenze o di esternalità in grado di accrescere o di deprimere il valore del fondo;
- le figure degli operatori contraenti e le modalità di acquisto.

Come è possibile osservare dai dati riportati nella Tabella 3, nella maggior parte dei casi (53,7%) la compravendita ha interessato superfici inferiori ai 5 ettari, mentre sono meno numerosi i casi di aree comprese fra 5 e 10 ettari (25,0%) e superiori a 10 ettari (21,3%).

Gran parte dei terreni oggetto di compravendita presenta un indirizzo produttivo di tipo « erbaceo ». Si tratta infatti di oltre 2.500 osservazioni, pari a poco meno del 73% del numero complessivo. Abbastanza numerosi sono anche i casi di fondi nei quali prevale l'indirizzo arboreo da frutto (918, pari al 26,6%), mentre sono estremamente limitati i casi in cui i terreni sono destinati prevalentemente a bosco.

Per quanto concerne la zona altimetrica di appartenenza, risultano largamente prevalenti i terreni di pianura (87% circa), dove maggiormente si concentra la mobilità fondiaria.

TAB. 3

Dati di sintesi sulle compravendite verificatesi in Emilia-Romagna e rilevate dalla
« Banca dei prezzi »

VARIABILE	MODALITA'	NUMERO DI CASI	% SUL TOTALE
Superficie del bene in ettari	meno di 5	1949	53,7
	fra 5 e 10	908	25,0
	piu' di 10	773	21,3
Anno di compravendita	fino al 1980	970	26,7
	dopo il 1980	2660	73,3
Indirizzo produttivo	erbaceo	2595	71,5
	arboreo da frutto	1018	28,0
	arboreo da legno	17	0,5
Zona altimetrica	pianura	3150	86,8
	collina	429	11,8
	montagna	51	1,4
Vincoli contrattuali	assenti	1905	52,5
	presenti	1725	47,5
Suscettivita' usi extra-agricoli	assente	3581	98,7
	presente	49	1,3
Fabbricati rurali	presenti	2086	57,5
	assenti	1544	42,5
Categorie di acquirenti	coltivatori	3249	89,5
	altri	381	10,5
Categorie di venditori	coltivatori	1546	42,6
	altri	2084	57,4
Acquisto con	benef. fiscali	3016	83,1
	benef. finanziari	423	11,7
Acquisto a cancelli	aperti	3326	91,6
	chiusi	231	6,4
	non specificato	73	2,0

TAB. 4

Livelli di confidenza e misure del grado di associazione fra talune variabili

PRIMA VARIABILE	SECONDA VARIABILE	CHI - QUADRO		M. H. CHI QUADRO %	PHI
		%	(1)		
Superficie	Indirizzo prod.	99	*	99	0,21
	Zona altimetrica	99		99	0,20
	Vincoli contratt.	99		99	0,15
	Susc. extra-agr.	78	*	99	0,05
	Fabbricati rur.	99		99	0,42
	Acquirenti	99		99	0,42
	Venditori	99		30	0,25
	Benef. fiscali	99		99	0,32
	Benef. finanz.	99		99	0,30
	Acq. cancello ap.	99		99	0,08
Indirizzo prod.	Zona altimetrica	99	*	99	0,30
	Vincoli contratt.	99		99	0,14
	Susc. extra-agr.	99		99	0,06
	Fabbricati rur.	99		99	0,08
	Acquirenti	99	*	99	0,23
	Venditori	99		99	0,13
	Benef. fiscali	99		99	0,19
	Benef. finanz.	99		99	0,05
	Acq. cancello ap.	99		99	0,07
	Zona altimetrica	Vincoli contratt.	99		99
Susc. extra-agr.		99		99	0,11
Fabbricati rur.		99		99	0,09
Acquirenti		99	*	99	0,34
Venditori		99		99	0,11
Benef. fiscali		99		99	0,14
Benef. finanz.		98		99	0,05
Acq. cancello ap.	98		97	0,05	

(1) Nelle combinazioni contraddistinte dall'asterisco il chi-quadro può risultare non attendibile per la particolare distribuzione assunta dalle osservazioni.

TAB. 4 (segue)

Livelli di confidenza e misure del grado di associazione fra talune variabili

PRIMA VARIABILE	SECONDA VARIABILE	CHI - QUADRO		M. H. CHI QUADRO %	PHI
		%	(1)		
Vincoli contratt.	Susc. extra-agr.	37		37	0,01
	Fabbricati rur.	99		99	-0,20
	Acquirenti	99		99	0,13
	Venditori	99		99	0,30
	Benef. fiscali	99		99	-0,13
	Benef. finanz.	99		99	-0,13
	Acq. cancello ap.	12		11	-0,01
Susc.extra-agr.	Fabbricati rur.	19		19	0,01
	Acquirenti	99	*	99	0,18
	Venditori	95	*	71	0,05
	Benef. fiscali	99		99	-0,16
	Benef. finanz.	10		10	0,01
	Acq. cancello ap.	10	*	10	0,01
Fabbricati rur.	Acquirenti	99		99	0,04
	Venditori	99		53	0,07
	Benef. fiscali	76		76	-0,02
	Benef. finanz.	99		99	0,14
	Acq. cancello ap.	99		99	0,12
Acquirenti	Venditori	99		81	0,19
	Benef. fiscali	99		99	0,62
	Benef. finanz.	87		0	0,13
	Acq. cancello ap.	95	*	68	0,05
Venditori	Benef. fiscali	99		97	0,14
	Benef. finanz.	99		99	0,20
	Acq. cancello ap.	99		85	0,07
Benef. fiscali	Benef. finanz.	99		99	0,08
	Acq. cancello ap.	99		99	-0,05
Benef. finanz.	Acq. cancello ap.	34		34	-0,01

(1) Vedi pagina precedente.

Circa l'esistenza di vincoli contrattuali, si registra un sostanziale equilibrio fra i casi in cui tali vincoli sussistono e quelli in cui essi sono invece assenti.

Sinteticamente, per quanto riguarda gli altri tipi di informazione che la « Banca dei prezzi » è in grado di fornire, si rileva che la gran parte dei casi considerati fa riferimento a terreni privi di suscettività extra-agricola. In circa il 60% dei casi il fondo è inoltre dotato di fabbricati.

Nei casi esaminati la figura prevalente di acquirente è rappresentata da coltivatori (89,5%) mentre, per quanto riguarda la figura del venditore, questi risulta essere un coltivatore « solo » nel 42,6% dei casi. Prevale infine largamente l'acquisto a cancelli aperti e con benefici fiscali; risulterebbe viceversa ridotto il numero di acquirenti che beneficiano di agevolazioni finanziarie (11,7%).

Si è quindi proceduto ad una cross-tabulazione delle osservazioni ed al calcolo di tests (chi-quadro di Pearson e di Mantel-Haenszel) e di misure (ϕ), relativi all'ipotesi dell'esistenza di un legame di associazione tra le variabili considerate. In particolare, nella seconda tabella si sono riportati i livelli di confidenza registrati per i due tests e i valori di « ϕ » per ciascuna coppia di variabili.

Senza volersi dilungare nell'analisi dei singoli risultati, si rileva come nella maggior parte dei casi i valori ottenuti evidenzino l'esistenza di forti legami di associazione fra le variabili, con indici di confidenza quasi sempre superiori al 90%. In alcuni casi, inoltre, il legame risulta essere particolarmente forte, come ad esempio quando si considerino i rapporti esistenti fra la figura dell'acquirente e la superficie dell'area compravendita o, ancora, fra la figura dell'acquirente e la fruizione di benefici fiscali (Tabella 4).

5. Conclusioni

A conclusione della presente nota si vogliono delineare brevemente quali siano le possibili linee di sviluppo del lavoro intrapreso.

In effetti si ritiene che il seguito naturale di questa prima indagine ricognitiva stia nella elaborazione di una serie di modelli che consentano di estrinsecare i rapporti esistenti fra prezzo o valore dei beni fondiari oggetto di compravendita e le caratteristiche naturali o derivate di ciascuno di essi.

A tal proposito, ciò che preme maggiormente, è che la formulazione dei modelli riesca a non diventare un semplice, e peraltro costoso, esercizio accademico. Ecco quindi che anche le metodologie di analisi dovranno essere calibrate in relazione alle possibili utilizzazioni dei modelli elaborati, risultando a nostro avviso preferibili modelli meno sofisticati, ma di più larga fruibilità, rispetto ad altri in grado di simulare meglio il processo di formazione dei prezzi ma di scarsa utilizzabilità.

Resumé

L'étude analyse les recherches quantitatives concernantes le marché foncier, fondé sur des modèles économétriques.

Les approches macro et microéconomiques sont considérés séparément, dans le but de régler les lignes de développement des recherches qui concernent les activités de la « Banque des prix » des biens fonciers, dont l'Auteur présente un examen préliminaire des données, mettant en relief les liens existant parmi les plusieurs variables considérées.

Summary

The study deals with quantitative researches on farm land markets based on econometric models. Macro and microeconomic approaches are separately considered with the purpose to prospect future research development of activities undertaken by the land « Prices Bank », of which the Author offers a preliminary screening of the main variables related to available information on farm land market.

BIBLIOGRAFIA

- (1) CAGGIATI P., GALLERANI V., *L'analisi dei prezzi di mercato dei beni fondiari in Emilia-Romagna*, Ce.S.E.T., Notizie Aestimum, nn. 11-12, 1984.
- (2) CAGGIATI P., GALLERANI V., GRILLENZONI M., *Un modello di inferenza statistica nella stima dei valori fondiari*, Genio Rurale, n. 9, 1982.
- (3) GRILLENZONI M., OCCHIALINI S., *Lo studio del mercato fondiario in Italia*, Genio Rurale, n. 1, 1987 e bibliografia in esso contenuta.
- (4) MALAGOLI C., *Il consolidamento della proprietà coltivatrice nel Modenese*, Genio Rurale, n. 1, 1988.
- (5) MELICHAR E., *Capital Gains versus Current Income in the Farming Sector*, American Journal of Agricultural Economics, n. 5, 1979.
- (6) MILANESE E., *Ricerca statistica di modelli estimativi: una applicazione delle componenti principali*, Ce.S.E.T. - Notizie Aestimum, n. 16, 1987.
- (7) OCCHIALINI S., *Il consolidamento della proprietà coltivatrice nel Ravennate*, Genio Rurale, n. 3, 1988..