Dinamica dei valori fondiari in alcuni paesi dell'Europa continentale*

Bazzani G.M., Canavari M.**

1. Introduzione

Il presente contributo riassume i risultati di uno studio sul mercato fondiario in sei paesi dell'Europa comunitaria nel periodo 1980/1-1990/1. Gli obiettivi perseguiti possono essere così delineati: i) chiarire l'attuale disponibilità di dati e gli aspetti metodologici connessi; ii) stimare la mobilità fondiaria; iii) analizzare l'entità e l'andamento dei valori fondiari.

Lo studio, che ha carattere descrittivo più che analitico, permette di caratterizzare le linee di tendenza in atto e di individuare i fenomeni più significativi intercorsi.

2. I dati disponibili

Nei sei paesi comunitari considerati la disponibilità di dati sul mercato fondiario è garantita da apposite istituzioni pubbliche. Esistono due approcci distinti alla rilevazione delle informazioni: un primo gruppo di paesi (Germania, Olanda, Belgio) rileva sistematicamente le superfici trasferite ed i rispettivi valori; un secondo gruppo (Spagna, Francia, Italia) opera con stime di tipo campionario.

In **Germania** le statistiche sul mercato fondiario sono fornite, a partire dal 1974, dallo Statistisches Bundesamt di Wiesbaden che riporta

* Il presente studio, realizzato con il coordinamento del Prof. Grillenzoni, costituisce un primo contributo offerto nell'ambito di una ricerca parzialmente finanziata con fondi MURST 60%.

** Guido M. Bazzani è ricercatore a contratto presso il Centro di Studio sulla Gestione dei Sistemi Agricoli e Territoriali del C.N.R., afferente all'Istituto di Estimo Rurale e Contabilità dell'Università di Bologna.
Maurizio Canavari, già borsista C.N.R., è attualmente dottorando in "Estimo ed Economia Territoriale" presso l'Università di Padova e collaboratore del suddetto Centro del C.N.R.

Lo studio è stato svolto collegialmente dagli autori, che hanno provveduto alla stesura coordinata del testo. Pur con tale impostazione unitaria, si possono attribuire i primi tre paragrafi a M. Canavari, gli ultimi due paragrafi a G.M. Bazzani.

le cifre aggregate riguardanti il numero di compravendite e la superficie trasferita (sia totale che agricola) e il valore totale dei trasferimenti registrati presso gli uffici fiscali. Tali dati vengono disarticolati in compravendite di soli terreni, di terreni con fabbricati, a loro volta disaggregati a seconda se nella vendita siano comprese o meno le scorte aziendali. Vengono presentate inoltre tabelle a campi incrociati con dati stratificati per classi di ampiezza della superficie scambiata e per classi di produttività catastale (EMZ) [1].

In **Olanda** i valori fondiari sono raccolti annualmente dall'Agricultural Land Management Bureau che raccoglie i valori dal Registro Fondiario e da fonti pubbliche. Questi dati vengono poi completati con altri raccolti dallo stesso ufficio in occasione delle domande di agevolazione fiscale presentate dagli agricoltori nei trasferimenti di proprietà. I valori medi vengono pubblicati annualmente dal Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij e dal Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), stratificati in tre classi: aziende intere maggiori di 1 ettaro, appezzamenti arabili, appezzamenti a prato-pascolo, distintamente per terreni liberi ed affittati. Dal 1986 non vengono più riportati dati di superficie complessivamente trasferita. I valori sono medi di transazioni effettivamente realizzate[2] e sono comprensivi dei prezzi pagati per la quota latte, quota rifiuti e quota zucchero, se presenti.

In **Belgio**[3] gli immobili vengono scambiati secondo due modalità: vendite a licitazione privata o, in minima parte, aste pubbliche, cui vengono indirizzate in particolare le vendite di proprietà affittate e quelle di proprietà pubbliche. I dati riguardanti le vendite private consistono nei valori dichiarati all'atto della stipulazione del contratto di trasferimento. Le statistiche sulle vendite dei beni immobiliari sono pubblicate a cadenza annuale dall'Institut National de Statistique.

---

(1) Le compravendite di terreni di ampiezza superiore ad un ettaro in Germania sono soggette all'obbligo di autorizzazione preventiva da parte delle autorità locali, che godono anche del diritto di prelazione in zone sub-urbane o soggette a vincoli di tipo ambientale.

(2) A fini statistici sono richiesti almeno 15 dati per gli appezzamenti e 40 per le aziende e gli appezzamenti orticoli, in caso contrario il valore non è calcolato così pure se, in presenza di pochi valori, la variabilità è molto alta.

(3) Il fatto che non vengono rilevate le destinazioni dei beni successivamente alla vendita può spiegare la relativamente alta mobilità fondiaria presente strutturalmente in questo paese, nel quale risultano rilevanti i caratteri di suscettività all'uso extra-agricolo delle aree rurali limitrofe ai centri abitati.

I fascicoli annuali riportano i valori di compravendita risultanti dagli atti notarili separatamente per vendite alle aste pubbliche e vendite tra privati, suddivisi per tipologia di immobile. La classificazione comprende le vendite di seminativi, prati pascoli, seminativi e prati pascoli, orti, frutteti, appezzamenti misti, aziende agricole ed orticole (comprensive di uno o, raramente, più fabbricati). Vengono indicate il numero di compravendite, le superfici scambiate e l'ammontare del valore totale delle vendite, oltre che per l'intero Regno, anche per circondario, provincia e regione.

In **Spagna** la prima inchiesta nazionale sul mercato fondiario realizzata dalla Secretarìa General Técnica del Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentaciòn (M.A.P.A) risale al 1979. Nel 1983 vengono pubblicati i primi dati a livello aggregato per il periodo sperimentale 1979-82 (Boletìn de Informaciòn de Precios de la Tierra). Dal 1984 i dati vengono pubblicati annualmente distintamente per tipo di coltura e disponibilità irrigua, sia a livello nazionale che di Comunità Autonoma[4]. All'interno di ogni unità base per ogni tipo di coltura viene stimato un valore teorico di vendita, sulla base di dati inerenti a transazioni reali o preliminari di vendita.

In **Francia** le Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) garantiscono la disponibilità di dati sul mercato fondiario. Tali società di diritto privato, organizzate su base regionale, possono intervenire sul mercato (esercitando sia il diritto di prelazione sulle compravendite a non coltivatori, sia la revisione dei prezzi dichiarati) al fine di favorire la politica di adeguamento strutturale dell'agricoltura francese [5]. I dati delle SAFER sono raccolti dalla Société Centrale d'Aménagement Foncier Rural (SCAFR) e ven-

(4) L'inchiesta si è proposta di determinare il valore della terra libera alla vendita e destinata ad uso agricolo (non sono incluse pertanto le proprietà pubbliche e le aree urbanizzabili). È stato utilizzato un approccio campionario; l'unità territorale di base è stata identificata nella *comarca*, al cui interno sono state individuate le unità elementari oggetto d'indagine (*parajes*). Le *parajes* sono rappresentative dei tipi di coltura effettivamente presenti e si caratterizzano per una qualità media della terra. Sono queste le unità di base per la raccolta dei dati anche negli anni successivi. I valori sono sempre riferiti al mese di novembre ed in caso di colture arboree a superfici in produzione.

(5) L'azione delle SAFER si riflette sul mercato fondiario soprattutto in termini di aumento dell'offerta di terra da parte degli agricoltori che abbandonano l'attività. Inoltre influiscono sull'andamento del mercato le diminuite capacità delle aziende di produrre reddito, la difficoltà di accedere al credito (i tassi praticati dal Credit Agricòle sono ormai praticamente in linea con quelli normalmente praticati dalle banche), e l'introduzione delle quote latte che ha in particolare colpito la potenzialità produttiva delle aziende ad indirizzo zootecnico e si è riflessa sulle quotazioni dei prati naturali.

gono integrati dalle stime eseguite da esperti del settore per il Service Centrale des Enquêtes et Etudes Statistiques (SCEES) del Ministero dell'Agricoltura. Il servizio statistico non compie rilevazioni sistematiche delle caratteristiche delle compravendite, ma fornisce una serie di prezzi stimati per ciascuna zona e per tipi di coltura.

In **Italia** la rilevazione dei dati sul mercato fondiario è effettuata dall'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA). I dati sono pubblicati annualmente per aggregati territoriali (zone altimetriche e regioni agrarie) che riprendono la classificazione territoriale dell'ISTAT [6]. L'INEA offre inoltre delle quotazioni minime e massime per i principali tipi di coltura distintamente per regioni geografiche, su informazioni raccolte presso informatori privilegiati (professionisti, mediatori, istituti di credito, ricercatori, ecc.). Queste informazioni, non supportate con dati di superficie relativi ai trasferimenti a titolo oneroso e/o gratuito, sono tuttavia accompagnate da osservazioni interpretative dei fenomeni in atto.

3. Mobilità fondiaria

Negli anni ottanta si osserva un generale ristagno dei mercati fondiari.

Il diritto successorio **tedesco**, che tende a favorire l'integrità della struttura aziendale, di fatto sottrae al mercato una buona parte della superficie trasferita; questo causa una mobilità strutturalmente molto ridotta, pari in media, per quanto riguarda le sole compravendite, allo 0,36%. La superficie media scambiata nel caso di compravendite di terreni con fabbricati è passata dai circa 14-15 ettari degli anni '70 ai circa 8 ettari dello scorso decennio. Conseguentemente l'incidenza sul totale della superficie scambiata è passata dal 12% a circa l'8% del mercato complessivo [7]. L'ampiezza media degli

(6) Dal 1988 l'INEA ha adottato la superficie totale esclusi i boschi rilevata nel 3° Censimento dell'Agricoltura in Italia realizzato dall'ISTAT nel 1982. Questa variazione ha reso necessario ricalcolare i valori per il periodo precedente. Tale operazione è stata fatta parzialmente nel 1989 quando sono stati forniti i valori per regioni agrarie e non per zone altimetriche. Le differenze sono considerevoli essendo i valori unitari ricalcolati più alti in media del 25% rispetto a quelli precedentemente stimati, con marcate disparità tra una regione e l'altra.

(7) Tale tendenza sembra riflettersi sull'aumento della SAU media per azienda dai 15,5 ha del 1983 ai 16,8 ha del 1987, che indicherebbe l'uscita del mercato delle aziende più piccole.

appezzamenti privi di fabbricati trasferiti nel 1991 è risultata di 1,81 ettari, con una notevole differenziazione tra i Länder dell'ovest (ha 1,50) e quelli della ex RDT (ha 4,65) [8].

In **Olanda** nel 1987 [9] l'indice di mobilità è pari a 1,73%; tale valore non si discosta molto da quello del 1980 in cui era pari a 1,6%. Mediamente le superfici scambiate sono di 2,6-3,3 ettari per gli appezzamenti prativi, di 12-15 ettari per le aziende. Uno studio recente (Veeneklaas e Slothouwer, 1993) ha evidenziato come i venditori siano prevalentemente figure extra-agricole e gli acquirenti agricoltori (84%). Considerevole è l'azione delle fondazioni naturalistiche, che prevalentemente acquistano terre in un quadro di interventi mirati alla tutela ambientale.

Il grado di mobilità fondiaria in **Belgio** evidenzia una certa dinamicità del mercato; la superficie scambiata costituisce oltre il 2% della SAU totale. É interessante rilevare il sempre maggior peso acquisito dalle vendite fra privati rispetto a quelle per asta pubblica, le quali nel 1975 rappresentavano circa il 20% della superficie trasferita (Grillenzoni, 1981), mentre nel 1990 non hanno raggiunto il 10%. Gli scambi riguardano prevalentemente seminativi e prati, che insieme rappresentano l'83% della superficie compravenduta. La dimensione media degli appezzamenti scambiati sul mercato nel periodo 1980-90 è pari a 1,63 ettari [10].

Per la **Spagna** non si dispone di dati sulle superfici scambiate, conseguentemente non è possibile calcolare gli indici di mobilità fondiaria.

Nel 1990 nel mercato fondiario **francese** sono stati scambiati più di 500 mila ettari, che corrispondono ad un grado di mobilità fondiaria

(8) I trasferimenti di appezzamenti di ampiezza compresa tra 0,1 e 1 ha nel 1991 ammontano nei Länder dell'ovest al 63% del totale, pari al 17% della SAU trasferita, mentre nei Länder dell'est la classe di ampiezza più numerosa è quella maggiore di 5 ha (35%), che rappresenta l'83% della SAU trasferita.

(9) È questo infatti l'ultimo anno in cui sono stati forniti, unitamente ai valori, i dati di superfice compravenduta esclusi gli scambi intrafamiliari. Tale dato copre situazioni fortemente differenziate per provincia: Friesland 4,2; Groningen 2,9; Drente 2,7; e come minini Utrecht 1,1 e Flevoland 0,3. Va ricordato che sono escluse le transazioni intra-familiari. In un numero crescente di casi il trasferimento della proprietà intergenerazionale si realizza attraverso la creazione di società (padre-figli). Nel 1989-90 questo sistema ha interessato oltre il 40% dei trasferimenti. Questa forma di trasferimento è particolarmente diffusa per le aziende con serre ed è prevista una sua ulteriore diffusione.

(10) In maggior dettaglio si osserva: seminativi 0,90; prati-pascoli 0,98; seminativi e prati-pascoli 3,43; orti 0,11; frutteti 0,52; terreni misti 1,93; terreni con fabbricati 5,62.

di 1,8%, mentre nel 1991 il volume degli scambi è sceso a circa 450 mila ettari. La SCAFR per il 1991 rileva che gli acquisti delle diverse figure di agricoltori, in termini di superficie, raggiungono il 68% del mercato totale, mentre le loro vendite sono pari al 24%, al quale si aggiunge il 25% delle vendite di eredità indivise; i non agricoltori acquistano il 32% della superficie e ne vendono il 51%. Il saldo tra vendite ed acquisti è invece positivo per gli operatori stranieri.

Il mercato fondiario in **Italia** è prevalentemente particellare, con scambi medi di 3-4 ettari; si stima che solo il 20% della superficie scambiata sia parte di aziende complete. Negli ultimi anni le aziende zootecniche sono state compravendute sempre con la relativa quota latte. Non sono disponibili dati nazionali sulle superfici scambiate. Studi eseguiti nell'ambito della regione Emilia-Romagna indicherebbero un grado di mobilità fondiaria pari al 5-6% (Grillenzoni e altri 1993); se ci si limita al movimento fondiario relativo alla formazione o all'arrotondamento della proprietà diretto-coltivatrice, escludendo le transazioni inferiori ad 1 ettaro, indagini specifiche indicano che in zone particolarmente attive negli anni '80 tale indice era pari a circa l' 1,5% (Malagoli 1988, Occhialini 1988, Bazzani 1992). Tutti gli studi hanno evidenziato che la mobilità fondiaria è sempre maggiore in pianura rispetto alle zone collinari e montane. La domanda è prevalentemente esercitata da agricoltori e tra questi sono particolarmente attivi i coltivatori diretti; va segnalato il peso assunto dalle aziende di contoterzismo. L'offerta è prevalentemente sostenuta da categorie extra-agricole; si segnalano le smobilitazioni fondiarie effettuate da Enti.

4. I valori fondiari nel periodo 1980/1-1990/1

In **Germania**, dall'analisi nel medio periodo dei dati espressi in valore *corrente* risulta che il valore unitario medio degli appezzamenti si è mantenuto su livelli elevati fino al 1984, per poi invertire la tendenza positiva del decennio precedente, raggiungendo un livello minimo nel biennio 1988-89. La ripresa delle quotazioni verificatasi nel 1990 viene parzialmente riassorbita nell'anno successivo. In valori *costanti* (fig. 1) la flessione dei valori fondiari risulta ancora più evidente, con una variazione in termini reali tra il 1981 ed il 1991 di - 46% e con un tasso annuo di variazione del - 5,97%. L'andamento

risulta sostanzialmente simile per terreni con e senza fabbricati (rispettivamente - 46,4% e - 44,4%).

In **Olanda** i valori fondiari *correnti* manifestano dal 1980 al 1991 un andamento crescente per le tre tipologie. In valori *costanti* si ha, invece, una contrazione quasi generalizzata (fig. 2). L'analisi temporale evidenzia come al massimo del 1980 facciano seguito due anni di rapida discesa dei valori. Il periodo 1982-86 manifesta un periodo di contenuti rialzi. Il triennio successivo 1987-89 si caratterizza per un decremento dei valori fondiari, ad eccezione dei prati. Il decennio si chiude con un generalizzato accenno di ripresa. Nel decennio le aziende maggiori di un ettaro ed i seminativi perdono l'8%, i prati

FIGURE

Fig. 1 Germania (R.F.T.): valori fondiari (valori costanti 1991)

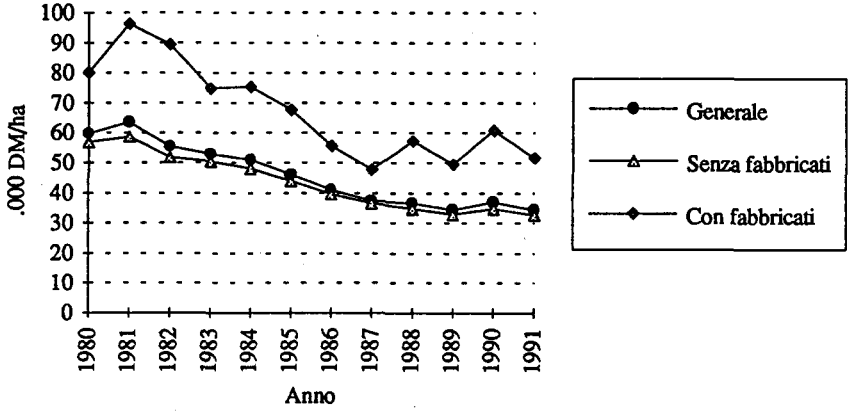
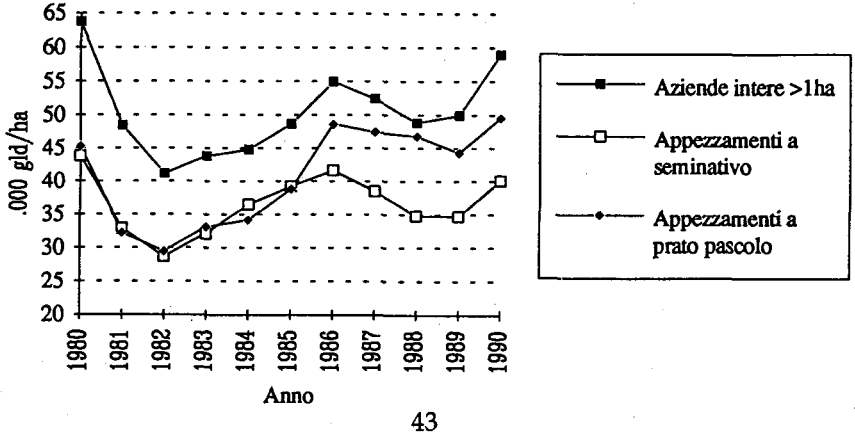


Fig. 2 Olanda: valori fondiari dei terreni liberi (valori costanti 1990)



Tab. 1 Olanda: valori costanti 1990

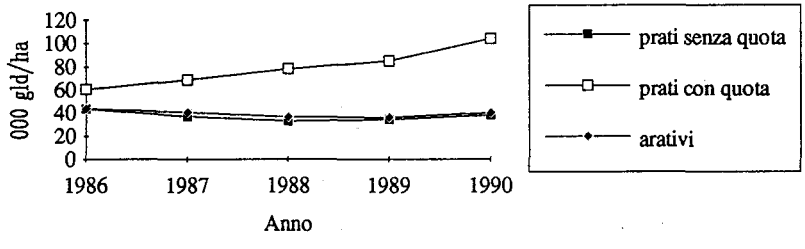
	seminativi	prati pascoli senza quota	prati pascoli con quota	latte
	000 gld/ha			kg/ha
1986	43,6	43,2	60,4	13.250
1990	40,1	37,6	103,7	14.722

Fonte: LEI, Rapporto annuale 1992, pag.79

rivelano un apprezzamento del 9%. Tale anomalo comportamento dipende dall'introduzione delle quote latte; di fatto l'incremento interessa solo gli appezzamenti con quota e pare totalmente imputabile ad essa (tab. 1) (fig. 3). Ulteriori differenze sono apprezzabili analizzando i valori per tipi di suolo. Va messa in evidenza l'incidenza dell'affitto sui valori fondiari (-40%).

Analizzando la serie storica dei valori fondiari rilevati in **Belgio** a *valuta corrente*, negli anni '80 si rileva un andamento diversificato in funzione della tipologia dell'immobile (tab. 2). I valori fondiari unitari dei seminativi e dei prati pascoli evidenziano nel decennio la presenza di tre periodi: fino al 1983 si rileva una situazione di netto ribasso delle quotazioni, cui segue una sostanziale stabilità fino al 1987-88, ed un leggero recupero nel 1989. Il risultato complessivo nel decennio, rispetto al 1980, è una diminuzione dei valori fondiari persino in termini nominali. I valori fondiari di orti e soprattutto dei frutteti, per i quali sono disponibili i dati dal 1983 [11], presentano un

Fig. 3 Olanda: valori fondiari 1986-1988 (valori costanti 1990)



(11) L'andamento delle quotazioni per le vendite congiunte di seminativi e prati è scarsamente significativo in quanto le variazioni di prezzo possono essere imputate sia alle variazioni di valore unitario che ad una diversa proporzione fra le due tipologie.

Tab. 2 Belgio: valori fondiari correnti 1980-90

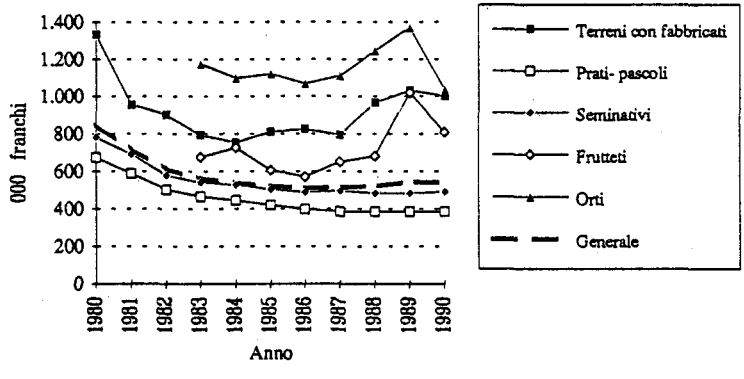
	Seminativi	Prati-pascoli	Seminativi e prati-pascoli	Orti	Frutteti	Terreni misti	Terreni con fabbricati	Generale	Indice
1980	510	440					871	552	100,00
1983	422	364	334	918	526	487	619	438	79,26
1990	489	384	404	1036	807	492	1002	540	97,77
1990/80	-4,12%	-12,65%					15,03%	-2,23%	-2,23%
% TAV	-0,42%	-1,34%					1,41%	-0,22%	-0,22%
1990/83	15,95%	5,50%	21,11%	12,81%	53,30%	1,05%	61,91%	23,35%	23,35%
% TAV	2,14%	0,77%	2,77%	1,74%	6,29%	0,15%	7,13%	3,04%	3,04%

Fonte: Statistiques financières, Institut National de Statistique

andamento crescente, con un picco nel 1989, segno che negli anni '80 si è cercato di investire preferibilmente sulle colture più produttive. Tendenzialmente crescenti (TAV 1990/1980 = +1,41%) sono pure le quotazioni dei terreni venduti unitamente a fabbricati rurali. A *moneta costante* il dato aggregato dei valori fondiari evidenzia un ribasso nel decennio del 36%. I terreni con fabbricati ed i frutteti hanno conseguito un incremento annuo dal 1983 di circa il 3% in termini reali, recuperando in buona parte il deprezzamento subito in precedenza. Al contrario, seminativi e prati [12] hanno continuato a deprezzarsi fino al 1987-88, per rimanere poi sostanzialmente stabili nel biennio successivo (fig. 4).

In **Spagna** i valori fondiari sono estremamente differenziati per tipo di coltura [13]. I seminativi presentano un rapporto di quasi 4:1 tra

Fig.4 Belgio: valori fondiari (valori costanti 1990)



(12) L'andamento dell'indice generale risente fortemente dell'influenza di questi ultimi, vista la loro preponderanza sul totale delle vendite.

(13) Nel 1991 gli estremi sono dati dal massimo delle piantagioni di banane 9,2 milioni di pesetas l'ettaro e dal minimo di 165 mila dei pascoli asciutti. Mediamente (indice ponderato generale) i terreni valgono 575 mila pesetas l'ettaro; gli agrumi, tutti irrigui, hanno alti valori dell'ordine dei 4,2 milioni l'ettaro; i frutteti irrigui costano 2,3 milioni l'ettaro, quelli asciutti 750 mila.

irrigui ed asciutti (rispettivamente 1660 e 470 mila pesetas per ettaro). L'analisi dei dati disponibili nel medio periodo (1980-91) rivela che a *valori correnti* la variazione percentuale dell'indice generale è del +119% (+86% dal 1983); in maggior dettaglio si rileva un incremento maggiore per i terreni asciutti (+126%, +91% dal 1983), rispetto a quelli irrigui (+107%, +75% dal 1983). L'andamento dei valori, in termini *costanti* è decrescente nel periodo 1980-82, crescente nel periodo 1983-89, per accusare poi una accentuata flessione dal 1990; l'indice generale è complessivamente dimuito del 26,2% (-8,9% dal 1983) (fig. 5). L'analisi asciutto/irriguo evidenzia che i terreni asciutti hanno contratto il valore reale (-24,2% dal 1980; -6,4% dal 1983) meno di quelli irrigui (-30,4% dal 1980, -14,5% dal 1983). L'analisi delle colture permette di evidenziare che le olive hanno registrato un aumento di valore dell'8%, i seminativi hanno perso il 25%, gli arboreti il 40%, i prati ed i pascoli il 25%, il decremento è massimo per i prati irrigui (-40%) (fig. 6). Dal punto di vista territoriale, l'analisi per comunità autonome conferma grandi diversità [14].

Fig. 5 Spagna: indici fondiari

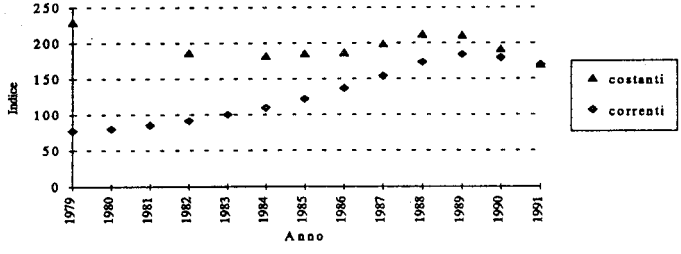
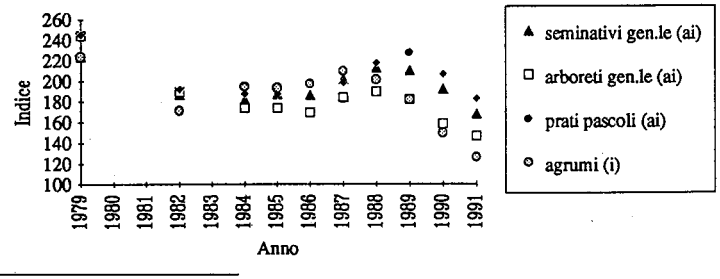
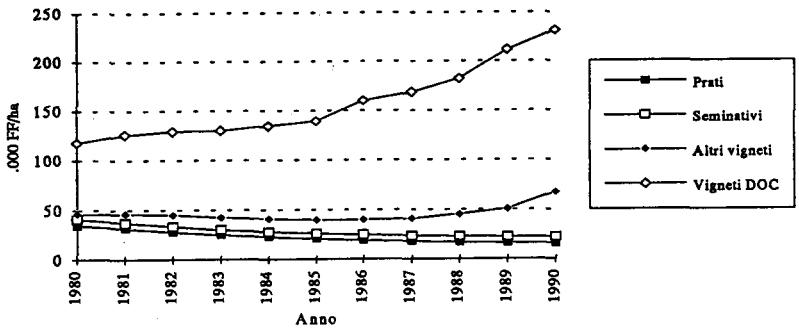


Fig. 6 Spagna: andamento degli indici fondiari per coltura (valori costanti 1991)



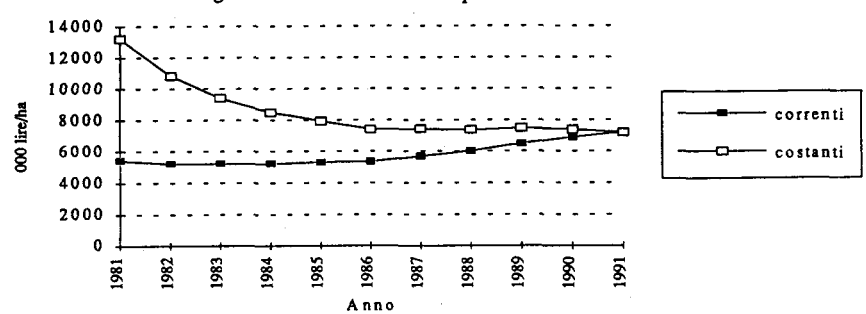
(14) Si possono individuare cinque gruppi, in relazione all'aumento dell'indice medio a valori correnti dal 1983: < 25: Cantabria, Aragon; 25-40: Navarra, Cataluna, Comunidad Valenciana, R. de Murcia; 40-80: Castilla y Leòn, Baleares, Madrid, La Rioja, Castilla La Mancha; 80-100: Principado de Asturias, Paìs Vasco, Extremadura, Galicia; >100: Andalucìa, Canarias.

Fig. 7 Francia: valori fondiari per destinazione dei suoli (valori costanti 1990)



Il mercato fondiario **francese** appare caratterizzato dalle elevatissime quotazioni dei terreni investiti a vigneto nelle zone a denominazione d'origine, che va da 3 a 10 volte rispetto ai seminativi e da 2 a 4 volte rispetto agli altri vigneti [15]. L'analisi dell'evoluzione dei valori fondiari *correnti* evidenzia una diversa dinamica delle quotazioni per i seminativi e per i prati in confronto ai vigneti nell'arco del decennio. Mentre i primi restano costanti o subiscono una diminuzione in termini nominali, i secondi realizzano degli apprezzamenti in termini nominali che sono superiori al tasso medio di inflazione del decennio. Analizzando l'evolversi del mercato in *valuta costante* si può osservare come il valore reale di seminativi e prati si sia praticamente dimezzato (-48,31%) e come esso presenti un andamento costantemente discendente. Al contrario i vigneti DOC subiscono un incremento rispetto al 1980 in termini reali pari al 96,19%, mentre gli altri vigneti realizzano un aumento del 46,71% (fig. 7).

Fig. 8 Italia: valori fondiari a prezzi correnti e costanti



(15) I terreni della Costa Azzurra hanno le maggiori quotazioni, probabilmente per la suscettività edificatoria e/o turistica. Risultano elevati anche i valori fondiari nel bacino di Parigi, in Alsazia ed in Aquitania.

In **Italia** l'analisi dei valori 1991 per zone agrarie evidenzia situazioni estemamente differenziate: i terreni di pianura (13,4 milioni per ettaro) valgono oltre 5 volte quelli di montagna interna e più del doppio di quelli di collina interna. Differenze sono presenti tra le regioni agrarie: i valori medi 1991 del nord (10 milioni per ettaro) sono quasi doppi rispetto al centro sud, e più che doppi rispetto alle isole (tab. 3.). L'analisi dei *valori correnti* nel periodo 1981-91 presenta un andamento crescente, la variazione complessiva è pari a +27% (fig. 8, curva bassa) si osserva la stabilità dei valori nel periodo 1981-86 ed il successivo progressivo incremento che continua fino al 1990 quando si raggiunge il valore massimo che viene mantenuto nel 1991. In *valori costanti* (curva alta) la stabilità corrente del primo periodo si traduce in una forte e rapida perdita di valore reale che si riduce di oltre il 40%, il secondo periodo 1986-89 rivela una sostanziale stabilità dei valori fondiari, mentre negli ultimi 2 anni i valori manifestano un'ulteriore perdita del -8%. Questo andamento medio copre situazioni notevolmente differenziate; a livello macro-regionale si osserva

Tab. 3 Italia: valori correnti (000 lire/ettaro)

	1981	1986	1991	1991-81
Nord-occidentale	8091	7556	9916	22,6%
Nord-orientale	8680	7574	10192	17,4%
Centrale	4005	4154	5274	31,7%
Meridionale	3842	4414	5460	42,1%
Insulare	3425	3698	4432	29,4%
Italia	5434	5362	6893	26,9%

Fonte: INEA, Annuario dell'agricoltura italiana

che la contrazione (in valori costanti nel periodo 1981-91) è stata massima nelle regioni del nord (-50%), media nel centro e nelle isole (-46%), minima nel sud (-41%). L'analisi per zone altimetriche è possibile solo dal 1988. A valori costanti si osserva che la contrazione ha interessato tutti i terreni: quelli di pianura hanno presentato una variazione del 4,7%; i terreni di montagna hanno registrato deprezzamenti del 9,8% nella parte interna e del 12,2% in quella litoranea; in posizione intermedia si colloca la collina con un dato di - 7,7% se interna e di - 8,3% se litoranea. A livello macro-regionale le variazioni in valori costanti nel periodo 1988-91 sono profondamente diverse da quelle registrate nell'intero periodo: la contrazione è stata massima nelle isole (- 11,9%) e nel sud (- 9,1%), media (- 5,2%) nella parte nord occidentale e nel centro (- 5%), minima (- 3,5%) nella parte nord orientale.

5. Conclusioni

Lo studio realizzato conferma la scarsa trasparenza del mercato fondiario. Si è evidenziata una sostanziale difformità delle fonti statistiche, che possono essere ricondotte a due tipologie in relazione al tipo di dati rilevati (valori di mercato: D-NL-B; stime di valori E-F-I).

In tutti i paesi esaminati si è osservata una forte parcellizzazione del mercato fondiario e si è confermato che l'offerta di terra è sostenuta principalmente da categorie extra-agricole; la domanda è sostenuta invece da quelle agricole, in particolare dai coltivatori diretti e dagli imprenditori a titolo principale. In alcuni paesi sono emerse delle specificità: in Olanda il ruolo degli enti naturalistici, in Belgio la domanda esercitata dagli agricoltori part-time, in Francia il ruolo delle SAFER, in Italia la domanda esercitata dai contoterzisti.

La domanda di terra a fini extra-agricoli (non solo a fini edificatori o infrastrutturali, ma anche per cave, discariche, ecc.) continua ad esercitare forti pressioni sul mercato fondiario con una duplice azione: riduce la base disponibile e spinge verso l'alto i valori. L'incidenza di questi fenomeni è comunque difficile da quantificare.

La dinamica dei prezzi nel periodo 1980/1-1990/1 è tendenzialmente flettente in termini reali, con diversificazioni significative. La Germania presenta dal 1981 al 1991 una continua erosione dei valori (complessivamente -46%). L'Olanda manifesta una peculiare situa-

zione dei prati che, a seguito dell'introduzione delle quote latte nel 1986, incrementano il valore del 9,5% nel quinquennio successivo. In Belgio in media i terreni perdono il 36%; vanno contro tendenza gli orti ed i frutteti, nonchè terreni con fabbricati, che nel 1988-89 registrano un sensibile recupero. In Spagna una riduzione complessiva del 26,2% si articola in decrementi superiori dei terreni irrigui rispetto a quelli asciutti, significativa è la perdita dei prati irrigui e l'andamento viceversa favorevole dei pascoli asciutti e degli oliveti. In Francia seminativi e prati perdono il 48%, mentre i vigneti DOC guadagnano il 96%. In Italia la variazione media è pari al - 48%, con sensibili differenze tra il nord ed il sud.

I valori fondiari sembrano dunque avere reagito secondo le aspettative all'abbassamento dei redditi agricoli indotti dai cambiamenti delle politiche agricole comunitarie con sensibili contrazioni dei valori. La componente extra-agricola di bene rifugio sembra sensibilmente ridotta. Sembra confermata l'attitudine a capitalizzarsi nei valori fondiari degli effetti di reddito indotti dai provvedimenti di politica agricola, ambientale, ecc. (es. quote latte nei Paesi Bassi). Sfugge all'analisi dei dati disponibili l'influenza del set-aside che, determinando un blocco della mobilità fondiaria, dovrebbe tradursi in incrementi di valore. Così sfugge il recupero dei terreni in zone marginali per motivazioni extra-agricole che, almeno in Italia, studi specifici confermerebbero (Grillenzoni e altri, 1993).

BIBLIOGRAFIA

Alonzo S.G., Sebastian R., Lozano J. (1989). "Nota sobre los precios de la tierra y los indices de precios percibidos, pagados por los agricultores y al consumo". Investigacion Agraria - Economia, 2.

Arnalte E., Avella L., Roca A. (1986). "Mercado de la tierra y dinamica de la estuctura agraria en los paises de la CEE". Agricultura y Sociedad, 41.

Bazzani G.M. (1992). "Il consolidamento della proprietà coltivatrice nel Bolognese". Genio Rurale, 1.

Carle P., Rey B. (1992). "Du prix des terres dans l'espace rural européen.. à l'émergence de nouvelles valeurs". PURPAN, 163.

Gallerani V. (1978). "La rilevazione immobiliare nella Repubblica Federale di Germania". Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, 1-6.

Grillenzoni M. (1981). "Il valore della terra". Edagricole, Bologna.

Grillenzoni M. (1982). "Fattori che influenzano la proprietà, la conduzione, la mobilità e l'uso delle terre agricole in Italia". Commissione Comunità Europee, Informazioni sull'Agricoltura, 81.

Grillenzoni M. (1986). "Appraising Land Values in the '80s Scenario". International Real Estate Journal, 1.

Grillenzoni M., Regazzi D. (1980). "Catasto e pubblicità fondiaria in Francia". Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, 4-6.

Grillenzoni M., Pirazzoli C., Rinaldi I. (1993). "Il mercato fondiario in Emilia Romagna - Province di Bologna, Ferrara, Ravenna e Forlì". Ed. Calderini, Bologna; il secondo contributo per le province di Piacenza, Parma, Reggio E. e Modena è in corso di stampa a cura dell'Osservatorio Agro-Industriale dell'E.R.S.A.

Inea (annate varie). "Annuario dell'agricoltura italiana". Il Mulino, Bologna.

Institut National de Statistique (annate varie). "Statistiques financieres - Ventes de biens immobiliers". Bruxelles.

Lei-Dlo (1992). "Landbouw-Economisch-Bericht". Den Haag.

Malagoli C. (1988). "Il consolidamento della proprietà coltivatrice nel Modenese". Genio Rurale, 1.

M.A.P.A. (annate varie). "Boletin de informacion de precios de la tierra".

Occhialini S. (1988). "Il consolidamento della proprietà coltivatrice nel Ravennate". Genio Rurale, 3.

Polelli M., Giacomelli P. (1987). "Sistema economico, agricoltura e mercato fondiario" in "Il capitale fondiario". Giuffrè, Milano.

Rodriguez P.S. (1986). "La encuesta de precios de la tierra del MAPA". Agricultura y Sociedad, 41.

SCAFR (1991) "Le prix de la terre en France - 1990". Regards sur le foncier - La revue des SAFER, n° 27.

SCAFR (1992) "Le prix de la terre en France - 1991". Regards sur le foncier - La revue des SAFER, n° 31.

SCAFR (1993) "Le prix de la terre en France - 1992". Regards sur le foncier - La revue des SAFER, n° 35.

Données chiffrées - Agriculture (1990), "Le prix des terres agricoles en 1989", Service Centrale des Enquêtes et Etudes Statistiques (SCEES).

Statistisches Bundesamt (annate varie). "Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz", Metzler Poeschel, Stuttgart.

Sumpsi V.J.M. (1986). "El mercado de la tierra y la reforma de las estructuras agraria". Agricultura y Sociedad, 41.

Varela C.O. (1986). "El mercado de la tierra in Espana: estructura y funcionamento". Dattiloscritto.

Veeneklaas F., Slothouwer D. (1993). "Grondprijzen". DLO Staring Centrum. Interne mededeling 238. Wageningen.

Summary

The paper focuses on the land market in six european countries. Two different approaches are adopted for the data collection: official market values (D-NL-B) or estimated values (E-F-I). In all the countries considered land transfers mainly regard small plots of land; the supply is supported by extra-agricultural categories, the demand by farmers. The prices present a downward trend in the 1980-91 period in costant terms, with important differences among the six countries; land values was, as expected, strongly influenced by the decreasing of the agricultural revenues. Land as long-term investment has lost most of its importance. The agricultural policy as well as environmental measures have had significative effects on land values.

Résumé

L'étude met en évidence une substantielle difference entre les sources statistiques sur le marché foncier. Les differences on peut les ramener à deux types relativement aux données relevées (valeur marchande: D-NL-B; évaluation des valeurs: E-F-I). Dans tous les pays examinées on a observé un grand morcellement et on a confirmé que l'offre de terre est soutenue sur tout par categories extra-agricoles, tandis que la demande est soutenue par les categories agricoles. La dinamique des prix, dans la periode 1980-91, elle est foundamentalement decroissante aux termes reels, avec des grandes differences entre les pays; les valeurs fonciers ont réagis selon les attentes à la decroissance des revenus agricoles. La partie extra-agricole de bienplacement elle semble se réduire beaucoup et elle confirme que on a la capitalisation, dans les valeurs fonciers, des revenus causés par les disposition de politique agricole, du territoire, etc.