

L'EVOLUZIONE DEL MERCATO DELLA TERRA IN ITALIA: UN'ANALISI ATTRAVERSO LA BANCA DATI RICA

Antonella Tantari¹, Concetta Cardillo²

Parole-chiave: RICA, Aziende agricole, Misure di concentrazione, Terreni agricoli, Concentrazione del mercato fondiario

SOMMARIO

La RICA (Rete di informazione contabile agricola) costituisce un insostituibile strumento per l'analisi delle variabili aziendali, tra le quali una delle più importanti è rappresentata dalle dimensioni fisiche dell'azienda agricola. In questo lavoro vengono analizzate le dinamiche evolutive della concentrazione della terra attraverso l'utilizzo del DB RICA. Nel 2017, il Parlamento Europeo ha emanato le linee-guida per prevenire la speculazione e l'eccessiva concentrazione del mercato fondiario nei vari Paesi (PE, 2017). Il lavoro in oggetto rappresenta quindi un tentativo di analisi di come si sia evoluto il mercato fondiario in Italia nel corso degli ultimi anni. In particolare, in questo lavoro vengono calcolate alcune delle misure di concentrazione più utilizzate, tra le quali il coefficiente di Gini, applicate alla Banca Dati RICA nel periodo 2015-2017 su un totale di circa 7000 aziende. Nello specifico, dapprima vengono analizzate le misure di concentrazione selezionate, in secondo luogo, viene analizzato come queste misure influenzino la probabilità di espansione delle aziende agricole. I risultati preliminari del modello mostrano un significativo effetto delle dimensioni aziendali sulla probabilità di espansione delle aziende agricole; le aziende di maggiori dimensioni sono quindi maggiormente propense ad espandersi acquisendo nuova superficie agricola. Il presente lavoro offre lo spunto per discutere il tema del mercato fondiario attraverso una chiave di lettura empirica ponendosi quindi tra i primi lavori realizzati in Italia ad affrontare il tema dell'evoluzione del mercato fondiario da un punto di vista metodologicamente innovativo.

¹ CREA - PB Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria – Centro Politiche e Bioeconomia, via Po 14, 00198, Roma, e-mail: antonella.tantari@crea.gov.it (corresponding author)

² CREA - PB Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria – Centro Politiche e Bioeconomia, via Po 14, 00198, Roma, e-mail: concetta.cardillo@crea.gov.it

1. Introduzione

1.1 Il mercato fondiario in Italia

Il mercato fondiario è caratterizzato, sia a livello nazionale che a livello europeo, da un problema di disponibilità e coerenza dei dati a disposizione, come emerso dalla letteratura recente sul tema (Loughrey *et al.*, 2019). Infatti, quando differenti fonti di informazione sono disponibili, sia per quanto riguarda il valore delle vendite che quello degli affitti, spesso vengono prodotti risultati che sono caratterizzati da discrepanze sia nei valori medi che nell'evoluzione dei dati. In particolare, per quanto riguarda il mercato fondiario in Italia, tale situazione è perfettamente verificata e si riscontra nella presenza di due fonti informative: da un lato, l'indagine curata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), dall'altro, l'indagine curata dal CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) ed in particolare dal Centro di Politiche e Bioeconomia (CREA-PB). Le due metodologie di stima, basate su due differenti fonti di dati, conducono a risultati differenti di stima dei valori fondiari. L'indagine curata annualmente dal CREA a partire dal 1947 è basata su questionari. L'Indagine è curata a livello regionale dalle Postazioni regionali del CREA³ e si conclude annualmente con il rapporto regionale sul mercato fondiario (Povellato e Tantari, 2019). I referenti regionali dell'indagine rilevano i prezzi medi della terra e analizzano l'evoluzione in atto nel mercato fondiario nella regione di propria competenza. L'indagine ISTAT, per contro, è basata su un protocollo adottato a livello europeo da Eurostat (Eurostat, 2017) e i dati di base fanno riferimento ai prezzi registrati dalle compravendite. Entrambe le metodologie presentano caratteristiche peculiari che fanno emergere distorsioni nella stima: in particolare, i valori che risultano dall'indagine CREA sono più stabili nel tempo mentre quelli rilevati da ISTAT sono più volatili e maggiormente soggetti alle fluttuazioni economiche.

In tale contesto, il dibattito sulla disponibilità e sull'accesso alla terra in Italia appare di rilevante interesse. Il problema dell'accesso alla terra, soprattutto da parte dei giovani agricoltori, rimane infatti uno dei principali ostacoli per chi si affaccia al mondo agricolo, nonché una delle priorità della nuova PAC post 2020.

Il presente lavoro si propone l'obiettivo di contribuire all'analisi del mercato fondiario in Italia attraverso la stima delle dinamiche evolutive della concentrazione dei terreni agricoli, inserendosi nel dibattito in corso. Nel 2017, il Parlamento Europeo ha infatti emanato le linee-guida per prevenire la speculazione e l'eccessiva concentrazione del mercato fondiario nei vari Paesi (PE, 2017). Nel presente lavoro vengono analizzate alcune misure di concentrazione della terra, tra le quali il coefficiente di Gini, applicate alla Banca Dati RICA nel periodo 2015-2017 su un totale di circa 7000 aziende. Nello specifico, dapprima vengono analizzate le misure di concentrazione selezionate, in secondo luogo, viene analizzato come queste misure influenzino la probabilità di espansione delle aziende agricole. Quest'ultimo obiettivo viene realizzato attraverso un modello che tiene conto, tra le altre, di alcune caratteristiche delle aziende agricole, tra le quali le dimensioni fisiche dell'azienda e la presenza di superfici biologiche. Vengono inoltre analizzati i pagamenti erogati nell'ambito della Politica Agricola Comune (PAC) ricevuti dalle aziende agricole ed il loro ruolo nel determinare la concentrazione della terra. La letteratura sul tema ha evidenziato un significativo effetto delle dimensioni aziendali sulla probabilità di espansione delle aziende agricole: le aziende di maggiori dimensioni sono quindi maggiormente propense ad espandersi acquisendo nuova superficie agricola (Plogmann *et al.*, 2019 e 2020).

1.2 Le politiche fondiarie in Italia

L'attuale quadro nazionale relativo alle politiche fondiarie è caratterizzato da iniziative volte a favorire l'accesso alla terra e la mobilità fondiaria. La terra rappresenta un fattore produttivo con una propria specificità che lo distingue dagli altri fattori produttivi: a differenza degli altri, infatti, è soggetto a scarsa

³ Per un esame completo della metodologia adottata si rimanda a Povellato (1997).

obsolescenza e rappresenta inoltre un bene rifugio. I terreni demaniali rappresentano il principale strumento per favorire l'accesso alla terra. Già in passato erano stati condotti alcuni esperimenti per favorire l'utilizzo dei terreni demaniali, ad esempio con la legge 440/1978 che stabiliva norme per l'utilizzazione delle terre incolte, abbandonate o insufficientemente coltivate. Il decreto "terre vive" approvato dal Mipaaf nel 2014 rende operativa la concessione o vendita di terreni demaniali potenzialmente disponibili, appartenenti al Demanio dello Stato (2.480 ha), al Corpo forestale dello Stato (2.148 ha) e al Cra, ora Crea, (882 ha). Il decreto prevede che almeno il 20% della superficie sia riservata all'affitto con contratti di durata non inferiore ai 15 anni. Con la legge 154/2016 è stata istituita la "banca delle terre agricole" gestita da Ismea (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare) con l'obiettivo di valorizzare il patrimonio fondiario pubblico e riportare all'agricoltura anche le aree incolte, incentivando soprattutto il ricambio generazionale nel settore (Povellato e Vanni, 2017). Un altro tentativo di recuperare terreni incolti è rappresentato dalle associazioni fondiarie. Si tratta di associazioni volontarie tra proprietari di terreni pubblici e privati che mettono in comune i propri terreni abbandonati o incolti per affidarli in gestione ad agricoltori che ne garantiscano un uso sostenibile e produttivo. Altre iniziative si sono diffuse su scala regionale per favorire l'accesso alla terra soprattutto dei giovani imprenditori. Tra queste, l'iniziativa della regione Lazio "Terre ai giovani". Il bando, emanato nel 2014, prevedeva la possibilità, per i giovani al di sotto dei 40 anni di età, di ottenere la concessione in affitto dei terreni abbandonati per un periodo di 15 anni, rinnovabile di ulteriori 15 anni su richiesta del concessionario. Nel complesso, dalle politiche fondiarie attualmente in vigore emerge un quadro piuttosto articolato del quale si attendono i risultati futuri in termini di aumento della mobilità fondiaria e di inserimento dei nuovi agricoltori.

2. Dati e metodologia

L'analisi è stata sviluppata sulla banca dati della Rete di Contabilità Agricola (RICA) gestita in Italia dal CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) (www.bancadaticrea.crea.gov.it) con riferimento al periodo 2015-2017 su un totale di 6748 aziende che rimangono costanti nel periodo considerato. La RICA rappresenta infatti un insostituibile strumento per l'analisi delle variabili aziendali, tra le quali una delle più importanti è rappresentata dalle dimensioni fisiche dell'azienda agricola. È stato quindi selezionato un panel di aziende che coprisse il triennio 2015-2017. Si tratta di un panel bilanciato, costituito da 6748 aziende, ripartite tra le 5 Circostrizioni (Tabella 1). Le aziende del Nord hanno livelli medi di Reddito Netto più alti rispetto alle aziende collocate nel resto del Paese, probabilmente per la presenza di colture più redditizie. Anche gli aiuti mediamente percepiti dalle aziende del Nord sono più alti rispetto a quelli percepiti dalle altre aziende⁴ (Tabella 2). Le dimensioni medie aziendali sono invece più grandi nelle aziende collocate nelle Isole rispetto a quelle collocate nel resto del Paese (Tabella 3).

⁴ La variabile presa in considerazione è AIUTI_EU, definita in Banca Dati RICA "Aiuti pubblici in conto esercizio: Politiche OCM UE (primo pilastro)".

Tab. 1 - Numerosità e valori di Reddito Netto per Circostrizione.

Circostrizione	N° aziende	RN_2015 (euro)	RN_2016 (euro)	RN_2017 (euro)
CEN	1,186	41,270	40,635	39,906
INS	842	37,880	34,150	36,400
MER	1,958	41,489	40,877	41,785
NOC	1,404	67,772	69,414	74,241
NOR	1,358	66,304	76,533	81,407
Totale/Media	6,748	51,463	53,108	55,510

Fonte: elaborazioni su dati RICA

Tab. 2 - Numerosità e valori medi degli aiuti primo pilastro percepiti per Circostrizione.

Circostrizione	N° aziende	AIUTI_EU_2015 (euro)	AIUTI_EU_2016 (euro)	AIUTI_EU_2017 (euro)
CEN	1,186	14,181	13,929	13,557
INS	842	9,650	10,225	10,792
MER	1,958	11,472	11,218	10,359
NOC	1,404	16,133	16,215	15,620
NOR	1,358	12,894	12,396	11,350
Totale/Media	6,748	12,977	12,847	12,269

Fonte: elaborazioni su dati RICA

Tabella 3 - Numerosità e valori medi della SAU per Circostrizione.

Circostrizione	N° aziende	SAU 2015 (ha)	SAU 2016 (ha)	SAU 2017 (ha)
CEN	1,186	37	37	38
INS	842	48	48	49
MER	1,958	27	27	27
NOC	1,404	36	36	37
NOR	1,358	24	25	25
Totale/Media	6,748	33	33	34

Fonte: elaborazioni su DB RICA

Il campione selezionato è stato inoltre analizzato in termini di concentrazione della terra attraverso il calcolo del coefficiente di Gini della SAU⁵. L'analisi della concentrazione di una variabile, sia essa economica o strutturale, presenta caratteri di rilevante interesse politico. Infatti, essa fornisce un'indicazione della disuguaglianza della distribuzione della variabile stessa tra gli individui. Bisogna tuttavia sottolineare che non esiste un riferimento assoluto per giudicare il livello di concentrazione ottimale, essendo legato ad un concetto di equità.

⁵ Il coefficiente di Gini rappresenta uno dei metodi più usati per calcolare la concentrazione. Valori bassi (prossimi a zero) indicano bassa concentrazione mentre valori alti (vicini a 1) indicano presenza di elevata concentrazione.

Un'altra misura utilizzata per valutare la concentrazione di una variabile è l'indice di Herfindahl-Hirschman⁶ (HHI) che misura, in particolare, la presenza di potere di mercato in un determinato settore. Infine è stato calcolato il rapporto di concentrazione della terra per le tre aziende più grandi (C3), ovvero la quota di terra posseduta dalle tre aziende più grandi sul totale della terra posseduta da tutte le aziende del campione (Tabella 4).

Tabella 4 – Misure di concentrazione della SAU nei tre anni analizzati.

anno	HHI SAU	GINI SAU	C3 SAU
2015	0.0006	0.6156	0.0144
2016	0.0006	0.6151	0.0140
2017	0.0006	0.6174	0.0153

Fonte: elaborazioni su dati RICA

Le misure di concentrazione calcolate mostrano in maniera univoca che la concentrazione della terra nel campione analizzato è piuttosto contenuta: in particolare, il coefficiente di Gini è inferiore a 0,7, valore che indica un basso grado di concentrazione, così come il rapporto di concentrazione, il quale indica che le tre aziende più grandi posseggono l'1,4% dell'intera superficie aziendale. Infine, anche il valore di HHI è molto basso, indicando assenza di potere di mercato. Dall'analisi svolta si potrebbe quindi concludere che il mercato fondiario in Italia non presenta fenomeni di concentrazione negli anni analizzati e che la distribuzione della terra è piuttosto omogenea. Il quadro emerso dall'analisi porterebbe quindi ad escludere fenomeni di concentrazione della terra a livello nazionale: tuttavia, non si può escludere la presenza di fenomeni di concentrazione su scala territoriale più ridotta, che potrebbero essere indagati in futuri sviluppi dell'analisi.

Nella seconda parte del lavoro è stata condotta un'analisi per valutare l'impatto della concentrazione della terra sulla probabilità di espansione delle aziende agricole. Questa seconda analisi è stata sviluppata attraverso l'applicazione di un modello probit⁷. Lo scenario preso a riferimento tiene conto anche di altre variabili strutturali che verranno analizzate successivamente. Come detto in precedenza, le variabili utilizzate sono state selezionate dal Database RICA. In particolare, per la costruzione del modello probit la variabile dipendente (y) è rappresentata dalla variazione della terra posseduta dalle aziende: si tratta di una variabile dicotomica che è pari ad 1 nel caso di variazione positiva della superficie posseduta, zero altrimenti. Le categorie di variabili esplicative che si è scelto di utilizzare sono rappresentate da: dimensioni fisiche dell'azienda (SAU), concentrazione della terra, presenza di superficie biologica, livello degli aiuti. Alcuni studi hanno mostrato che le dimensioni dell'azienda hanno un impatto positivo sulle possibilità di sopravvivenza delle aziende (Storm *et al.*, 2014, Saint-Cyr *et al.*, 2019). La presenza di una dummy che identifica le aziende biologiche è stata inserita in quanto una crescita della domanda per prodotti biologici potrebbe determinare la crescita delle aziende biologiche e quindi influenzare la struttura del mercato. Alcuni studi hanno messo in evidenza alcune tra le variabili più importanti nel determinare i cambiamenti del mercato fondiario. In particolare, i meccanismi di assegnazione dei titoli, le condizioni di eleggibilità dei terreni e il livello e la composizione dei pagamenti sul primo pilastro rientrano tra i principali fattori di cambiamento della domanda di terreno (Bartolini, 2017).

⁶ L'indice di Herfindahl-Hirschman è usato prevalentemente per la misura del livello di concorrenza in un certo mercato. È definito dalla somma dei quadrati delle quote percentuali di mercato di ciascuna azienda o agente, cioè, $HHI = \sum_{i=1}^N Q_i^2$, dove Q_i è la quota di mercato (in centesimi) detenuta dall'agente i -esimo. Così definito, l'indice di H.-H. varia tra 0 e 1, dove il valore massimo corrisponde a una situazione di completo monopolio, mentre valori molto bassi si ottengono in mercati nei quali c'è un numero elevato di agenti, ciascuno dei quali detiene una piccola fetta di mercato.

⁷ Il modello probit è un modello di regressione nonlineare utilizzato quando la variabile dipendente è di tipo dicotomico. L'obiettivo del modello è di stabilire la probabilità con cui un'osservazione può generare uno o l'altro valore della variabile dipendente

3. Risultati del modello di regressione

Il modello implementato analizza se e come la probabilità di espansione delle aziende analizzate (variabile dicotomica che assume valore zero o uno) sia influenzata dalle variabili strutturali e di concentrazione considerate. Si tratta di un modello probit, ovvero un modello utilizzato per predire variabili dicotomiche o binarie. Le variabili prese in considerazione sono: il coefficiente di Gini della variazione della superficie agricola utilizzata (gini_D1), la superficie agricola utilizzata (SAU) la variabile dummy bio (bio_ric) che indica se un'azienda è biologica o meno e la variabile aiuti (AIUTI_EU).

I risultati mostrano che, nel complesso, il modello è statisticamente significativo, avendo un p-value pari a zero (Tabella 5). I coefficienti del modello probit sono interpretabili come il cambiamento della probabilità della dicotomica dovuto ad una variazione dell'1% del regressore (variabile x). Nello specifico per un incremento dell'1% della variabile esplicativa, il coefficiente (significativo) indica di quanto varia mediamente la variabile dipendente, ovvero la probabilità di espansione dell'azienda.

Tabella 5. Risultati del modello probit.

	Coef.	Std. Err.	z	P>z	[95% Conf.	Interval]
gini_D1	2.956115	0.625728	4.72	0.000	1.729712	4.182519
sau	0.002984	0.000295	10.12	0.000	0.0024061	0.003562
bio_ric	-0.18492	0.036735	-5.03	0.000	-0.2569171	-0.11292
aiuti_eu	-1.26E-06	4.83E-07	-2.61	0.009	-2.21E-06	-3.15E-07
_cons	-3.26589	0.46725	-6.99	0.000	-4.181682	-2.3501
Number of obs		13496				
LR chi2(4)		174.56				
Prob > chi2		0				
Log likelihood		-5830.96	Pseudo R2	0.0147		

Fonte: elaborazioni su DB RICA

Nello specifico, l'impatto di una variazione percentuale è positivo e significativo per il coefficiente di Gini della variazione di SAU e per la SAU, mentre è negativo e significativo per la dummy bio e per gli aiuti. I risultati ottenuti mostrano quindi che esiste un significativo effetto delle dimensioni aziendali sulla probabilità di espansione delle aziende agricole; le aziende di maggiori dimensioni sono quindi maggiormente propense ad espandersi acquisendo nuova superficie agricola. Questo risultato appare in linea con i risultati ottenuti in altri studi (Plogmann *et al.*, 2019, Saint Cyr *et al.*, 2019). Inoltre, le aziende che hanno acquisito terra nel periodo precedente hanno maggiori probabilità di acquisire ulteriormente terra in futuro. Viceversa, l'effetto della variabile aiuti e quello della dummy bio sono negativi ma sempre significativi. In particolare, per quanto riguarda gli aiuti europei, il risultato ottenuto mostra che le aziende che percepiscono maggiori aiuti sono meno propense ad espandersi. Quest'ultimo risultato andrebbe approfondito alla luce delle caratteristiche di queste aziende, così come sarà evidenziato nelle considerazioni conclusive.

4. Considerazioni conclusive

In questo lavoro sono state analizzate le dinamiche del mercato fondiario in Italia negli ultimi anni, sia applicando alcune misure di concentrazione sia analizzando quali variabili hanno influenzato le probabilità di espansione delle aziende agricole appartenenti al campione della RICA. A nostro avviso, si tratta del primo studio che analizza le dinamiche del mercato fondiario in Italia attraverso lo strumento delle misure di concentrazione. I risultati preliminari del lavoro mostrano che esistono spazi per approfondire l'analisi andando ad abbracciare un arco temporale più ampio e includendo nell'analisi anche altre variabili

di contesto/localizzazione. Inoltre, il presente studio si inserisce nel dibattito corrente alla luce delle linee-guida emanate dall'UE per contrastare la speculazione e la concentrazione eccessiva del mercato fondiario. Il lavoro in oggetto presenta spunti di originalità: il dibattito legato alle probabilità di espansione delle aziende agricole viene infatti analizzato in maniera empirica e pone inoltre rilevanti quesiti politici che potranno essere approfonditi negli studi futuri sul tema. In particolare, l'analisi delle dinamiche del mercato fondiario in Italia appare di rilevante interesse nel dibattito sulla disponibilità e sull'accesso alla terra nel nostro Paese. In vista della riforma della PAC post 2020 il tema dell'accesso alla terra appare di rilevante interesse ed è quindi necessario approfondire le variabili che potrebbero influenzare il mercato fondiario in Italia nel prossimo futuro.

5. Bibliografia

- Bartolini F., Impatti degli scenari di Pac post 2020 sul mercato fondiario. Il caso della provincia di Pisa, *Agriregionieuropa*, anno 13, numero 49, pp. 50-54.
- Eurostat (2017): *Common methodology on land prices and rents*, https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/Annexes/apri_lpr_esms_an2.pdf.
- Loughrey J., Donnellan T., Hanrahan K. (2019) The Agricultural Land Market in the EU and the Case for Better Data Provision, *Eurochoices*.
- PE, (2017), Relazione sulla situazione relativa alla concentrazione dei terreni agricoli nell'Ue: come agevolare l'accesso degli agricoltori alla terra?, Parlamento europeo, Commissione per l'agricoltura e lo sviluppo rurale (relatore M. Noichl).
- Plogmann, J., Musshoff, O., Odening, M., Ritter, M. (2020): Farm growth and land concentration. FORLand-Working Paper 24(2020).
- Plogmann J, Musshoff O., Odening M., Ritter M. (2019) "Dynamics of farming concentration", Paper prepared for presentation at the 171st EAAE Seminar *Measuring and evaluating farm income and well being of farm families in Europe – Towards a shared and broader approach for analysis and policy design*.
- Povellato A. (ed.) (1997) *Il mercato fondiario in Italia*, Istituto Nazionale di Economia Agraria, Roma.
- Povellato A., Vanni F. (2017) Nuovi strumenti per le politiche fondiarie. Banca della terra e associazioni fondiarie, *Agriregionieuropa*, anno 13, numero 49, pp. 6-8.
- Povellato A., Tantari A. (eds.) (2019) *Indagine sul mercato fondiario in Italia, Rapporto regionale 2018*, CREA 2019.
- Saint-Cyr, L. D. F., D'orm H., Heckeley T., Piet L. (2019). Heterogenous impact of neighbouring farm sizes on the decision to exit: Evidence from Brittany. *European Review of Agricultural Economics* 468(2):237-266.
- Storm H., Mittenzwei, K., Heckeley T. (2014). Direct payments, spatial competition and farm survival in Norway. *American Journal of Agricultural Economics* 97(4): 1192-1205.

ABSTRACT

The FADN (Farm Accountancy Data Network) is one of the most valuable tool for the analysis of the evolution of farm variables, among which one of the most important is represented by the utilized agricultural area. In this work we analyze the dynamics of land concentration through the use of the Italian FADN Database. In 2017, the European Commission issued guidelines to prevent speculation and concentration of the land market. The present paper is therefore an attempt to analyze how the Italian land market has evolved over the past few years.

In particular, this work calculates some of the most commonly used concentration measures, including the Gini coefficient, applied to the FADN database in the period 2015-2017 over a total of about 7,000 farms. How these measures have influenced the probability of expansion of farms is analyzed in the second part of the paper. The latter objective is achieved through a model that takes into account, among others, some characteristics of farms, including the size of the farm and the presence of biological areas.

Preliminary results of the model show a significant effect of farm size on the probability of expansion of farms; larger farms are therefore more likely to expand by acquiring new agricultural land. This work offers the starting point for discussing this theme through an empirical interpretation, thus placing itself among the first attempt to tackle the theme of the evolution of the land market from a methodologically innovative point of view.