

A.I.S.Re. XLI Conferenza Scientifica Annuale

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

Antonella Tantari, Concetta Cardillo

CREA-Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia

[antonella.tantari@crea.gov.it](mailto:antonella.tantari@crea.gov.it)

[concetta.cardillo@crea.gov.it](mailto:concetta.cardillo@crea.gov.it)

# Il mercato fondiario in Italia

- Due differenti metodologie per individuare il prezzo della terra: ISTAT vs CREA-PB
- Indagine CREA-PB basata su questionari
- Indagine ISTAT basata su protocollo Eurostat (prezzi rilevati nelle compravendite)

# Le politiche fondiari in Italia

- Politiche fondiari volte a favorire l'accesso alla terra e la mobilità fondiaria.
- Istituzione della Banca delle terre agricole gestita da ISMEA (legge 154/2016) per riportare all'agricoltura anche le terre incolte e favorire il ricambio generazionale

# Oggetto e obiettivi dell'analisi

1. Analizzare il mercato fondiario in Italia attraverso la stima delle dinamiche evolutive della concentrazione dei terreni agricoli
2. Individuare quali variabili influenzano la probabilità di espansione delle aziende agricole (modello probit)

# Il campione analizzato

- 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.bancadatirica.crea.gov.it](http://www.bancadatirica.crea.gov.it))
- periodo 2015-2017: 6748 aziende che rimangono costanti nel periodo considerato

# Il campione analizzato (2)

- Reddito Netto più alto nelle aziende del Nord Italia.
- Aiuti primo pilastro mediamente percepiti dalle aziende del Nord più alti rispetto a quelli percepiti dalle altre aziende.
- Le dimensioni medie aziendali sono invece più grandi nelle aziende collocate nelle Isole rispetto a quelle collocate nel resto del Paese.

Circoscrizione	N° aziende	RN_2015 (euro)	RN_2016 (euro)	RN_2017 (euro)	Circoscrizione	N° aziende	AIUTI_EU_2015 (euro)	AIUTI_EU_2016 (euro)	AIUTI_EU_2017 (euro)
CEN	1,186	41,270	40,635	39,906	CEN	1,186	14,181	13,929	13,557
INS	842	37,880	34,150	36,400	INS	842	9,650	10,225	10,792
MER	1,958	41,489	40,877	41,785	MER	1,958	11,472	11,218	10,359
NOC	1,404	67,772	69,414	74,241	NOC	1,404	16,133	16,215	15,620
NOR	1,358	66,304	76,533	81,407	NOR	1,358	12,894	12,396	11,350
Totale/Media	6,748	51,463	53,108	55,510	Totale/Media	6,748	12,977	12,847	12,269

Circoscrizione	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

## Metodologia: stima della concentrazione della terra

- Le misure di concentrazione calcolate mostrano in maniera univoca che la concentrazione della terra nel campione analizzato è piuttosto contenuta

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

- L'indice di Herfindahl-Hirschman (HHI) misura la presenza di potere di mercato in un determinato settore. Il rapporto di concentrazione della terra per le tre aziende più grandi (C<sub>3</sub>) è la quota di terra posseduta dalle tre aziende più grandi sul totale della terra posseduta da tutte le aziende del campione

# Metodologia (2): modello probit

- Cosa valutare con il modello applicato: valutare l'impatto della concentrazione della terra sulla probabilità di espansione delle aziende agricole.
- Variabile dipendente: 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: dimensioni fisiche dell'azienda (SAU), concentrazione della terra (gini\_D1), presenza di superficie biologica (bio\_ric), livello degli aiuti (aiuti\_eu)



# Risultati del modello

- Nel complesso, il modello è statisticamente significativo
- 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.

	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
Prob > chi2		0.0000			
Log likelihood		-5830.96	Pseudo R2	0.0147	

# Risultati del modello (2)

- 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 (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.

# Considerazioni conclusive

- Il presente lavoro ha mostrato, in linea con altri studi, che le aziende di maggiori dimensioni sono maggiormente propense ad acquisire nuova superficie agricola.
- 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.

# Possibili sviluppi del lavoro

I risultati preliminari del lavoro mostrano che esistono spazi per approfondire l'analisi includendo nell'indagine anche altre variabili di contesto/localizzazione (es. replicare il modello per Circoscrizioni/Regioni).

# Grazie per l'attenzione

[antonella.tantari@crea.gov.it](mailto:antonella.tantari@crea.gov.it)