

## MERCATO DELLA TERRA

Sara SAVASTANO<sup>1</sup>

### *Abstract*

*Land is a factor of production, a means for generating a livelihood, accumulate wealth and transfer it between generations. The main characteristics of land are: immobility, physical extension, indivisibility, lumpiness, and durability. Thus land serves as a store of wealth against inflation, a source of self-employment or food security, a collateral for credit or a means to access credit subsidies, and a source of insurance*

*Access to land is of fundamental importance for the rural poor to increase their quality of life, and has significant consequences on welfare, market efficiency and equity. As a result, the well functioning of land market is crucial to determine the best use of land and, hence, promote market efficiency and overall equity. The most important means to access to land (size and ownership structures) are intra-family transfer; intra-community access; land market (land sales and land rental markets); and land reform.*

La terra nel senso economico del termine significa non solo una porzione di superficie terrestre ma anche l'insieme delle risorse naturali quali i depositi di minerali, la fauna e la flora selvatici, la fertilità del suolo, le superfici d'acqua, l'energia solare che possono essere utilizzati nei processi produttivi. In generale, si può dire che la terra include tutti quegli elementi potenzialmente produttivi che non sono stati trasformati dal lavoro umano.

La terra si presenta in economia come un fattore di produzione e come un mezzo

---

<sup>1</sup>Sara Savastano, Ricercatore in economia politica presso la Facoltà di Economia, Dipartimento di Economia (DEI e CEIS) dell'Università di Roma Tor Vergata

per generare ricchezza se sviluppata attraverso appropriati investimenti. La terra contribuisce, pertanto, in maniera cruciale, alla crescita economica. Nei **paesi in via di sviluppo**, la terra è uno strumento che dona mezzi di sostentamento, può far accumulare ricchezza e trasferirla di generazione in generazione. I benefici apportati dalla terra sono importanti per i poveri non solo come **bene** di consumo (alloggio) ma anche come mezzo di produzione, **risparmio** e di accesso al **mercato finanziario** (formale e informale).

I fattori produttivi tradizionali sono il lavoro, il **capitale** e la terra. Combinati fra loro, questi diversi fattori di produzione fanno in modo che la terra divenga una risorsa per generare reddito. Una volta detratti i costi dei fattori, ciò che resta si traduce in puro guadagno.

Gli individui che sfruttano la terra a fini produttivi devono anche sostenere ulteriori costi relativi a:

- il loro stesso lavoro o il lavoro salariato;
- i macchinari;
- i fertilizzanti e la tecnologia.

Altre tipologie di uso della terra richiedono la messa a disposizione di altre risorse per la produzione di reddito. Ad esempio, gli usi a scopo commerciale, industriale e residenziale della terra richiedono maggiori capitali da investire; l'utilizzo a scopo ricreativo della terra richiede lo sviluppo dei siti e le relative attività.

Come detto sopra, le caratteristiche principali dei fondi sono: immobilità, l'estensione fisica, l'indivisibilità e la durabilità. Esistono diverse finalità nello sfruttamento terriero: prodotti agricoli (cibo), legna, caccia, vita, lavoro. In base ai suoi usi differenti, la terra ha assunto differenti funzioni. E' un fattore economico di produzione in agricoltura, silvicoltura, pascolo, estrazione e pesca. La localizzazione è un fattore importante ai fini dell'uso e nella determinazione del valore di un appezzamento terriero. Per esempio, i fattori climatici e la natura del suolo possono spesso influire sull'utilizzo della terra. Ad esempio, quando trattasi di vendita di

prodotti agricoli, la distanza del fondo dal luogo di mercato - e dunque il tempo necessario a percorrere tale distanza - è molto rilevante, soprattutto nel caso di beni deperibili.

Lungi dall'essere solo un fattore di produzione, la terra è motivo di prestigio sociale. Storicamente, il prestigio sociale è stato associato al possesso della terra: terra e aristocrazia, in particolare, sono stati concetti inseparabili. Nel passato e ancora oggi, specialmente nei paesi in via di sviluppo, la posizione sociale è associata al possesso della terra, specialmente se proveniente da asse ereditario. Nel medioevo, per esempio, sia i diritti che gli obblighi di una persona erano determinati dal suo status sociale. Il possesso di terra generalmente determinava un privilegio di cui un individuo disponeva. Dal medioevo al 1800, nel Regno Unito, la nobiltà ereditaria era basata sul possesso della terra e, al fine di preservare i vasti feudi da divisioni, il primogenito normalmente ereditava tutti i possedimenti terrieri. La maggior parte della popolazione mondiale, oggi, vive in villaggi dove la stratificazione sociale è basata sul possesso della terra e sul lavoro agricolo.

Il prestigio sociale o la stratificazione sociale sono spesso associati al concetto della terra come una fonte di potere politico. Le comunità che danno importanza al possesso della terra conferiscono uguale valore al potere politico. In Giappone, prima della seconda guerra mondiale, la società rurale era caratterizzata dal possesso terriero (Kawagoe, 1999). La maggior parte dei proprietari terrieri erano proprietari di piccoli appezzamenti derivanti da fondi più vasti che davano in affitto. Erano chiamati Jinushi (proprietari di terra) e godevano di un potere molto influente all'interno delle comunità rurali.

La terra, inoltre, è importante per ragioni di natura politica, affettiva, storica, di prestigio familiare e non solo.

Il modo in cui la terra è regolata e i diritti di proprietà attuati, determina gli **incentivi** e le opportunità per la fascia rurale della popolazione più povera al fine di:

- assicurare la sicurezza alimentare alla famiglia;

- guadagnare producendo surplus vendibili sul mercato;
- accumulare capitale e beni;
- avere accesso alle risorse finanziarie;
- investire in strategie alternative per la produzione di reddito;
- usare il proprio lavoro per il mantenimento delle risorse naturali;
- costruire **riserve** per fronteggiare eventuali periodi di siccità e preservare i beni durante momenti difficili per la coltivazione.

Nei paesi in via di sviluppo, la terra è un mezzo per generare il sostentamento, accumulare ricchezza e trasferirla di generazione in generazione. Le principali caratteristiche della terra sono: l'immobilità, la grandezza, l'indivisibilità e la durabilità. Pertanto, la terra (de Janvry, Gordillo, Platteau e Sadoulet, 2001) rappresenta:

- una scorta di ricchezza contro l'**inflazione**: sia nei paesi in via di sviluppo dove le **istituzioni** finanziarie non sono ben sviluppate che nei paesi ad economia avanzata, persino quando l'inflazione non costituisce un problema serio, la terra costituisce un bene liquidabile per ridefinire le strategie a livello individuale;
- una fonte per l'auto-consumo e la sicurezza alimentare;
- una garanzia per il **credito** o un mezzo di accesso alle sovvenzioni: grazie alla sua immobilità, il basso deprezzamento, la sua capacità di non essere erosa dall'inflazione, la terra è spesso preferita dalle istituzioni finanziarie quale garanzia per la **concessione del credito** (Binswanger e Rosenzweig, 1986);
- una garanzia di liquidità (può essere venduta o affittata per ottenere liquidità).

L'accesso alla terra è di fondamentale importanza per le popolazioni più povere che vivono nelle zone rurali al fine di incrementare la qualità di vita, ed ha significative conseguenze sul benessere, la **produttività** e l'**equità** sociale. Come presupposto, il buon funzionamento del mercato fondiario è cruciale per garantire lo sfruttamento efficace della terra e, dunque, assicurare il rendimento e soprattutto l'equità sociale. E' noto che, specialmente nei paesi in via di sviluppo, l'assegnazione della terra alla

popolazione è, in generale, iniqua. Il risultato immediato è non solo un più basso rendimento terriero, ma anche una maggiore difficoltà riscontrata da quella parte della popolazione che non ha accesso alla terra, ad incrementare la propria qualità di vita.

I più importanti mezzi di accesso alla terra (dimensione del fondo e diritti di proprietà) sono (de Janvry, Gordillo, Platteau e Sadoulet, 2001):

- trasferimento intra-familiare;
- accesso intra-comunitario;
- mercato fondiario (mercato di vendita e **canoni** di affitto);
- riforma agraria.

#### Bibliografia

Kawagoe T., (1999), "Agricultural Land Reform in Post-War Japan: Experiences and Issues, World Bank Policy", *World Bank Research Working Paper* 2111, Washington DC.

IFAD, (2000), *Rural Poverty Report*, Rome, Italy.

de Janvry A., Gordillo G., Platteau J. P. and Sadoulet E., (2001), *Land Reform Revisited: Access to Land, Rural Poverty and Public Action*, Oxford University Press.

Binswanger H. P., and Rosenzweig M.R., (1986), "Behavioural and Material Determinants of Production Relations in Agriculture" *The Journal of Development Studies*, Vol. 22, No. 3 (April): 503-539.