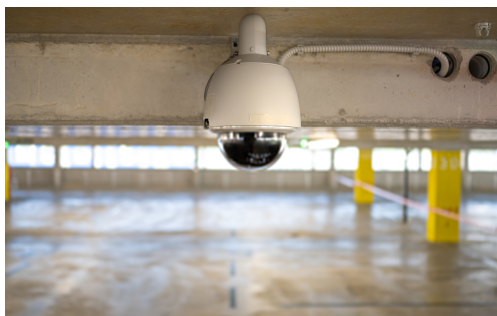


**Immobili**

# Mercato immobili commerciali: crescita continua anche nel 2022

30 Maggio 2023

I dati del Rapporto annuale dell'Omi 2023, da oggi online sul sito dell'Agazia, confermano, da un lato, l'incremento degli scambi, dall'altro, il calo, seppur modesto, delle quotazioni medie



Dopo il consistente picco di compravendite del 2021, analizzato nel rapporto dello scorso anno, dovuto alla considerevole ripresa del mercato dopo la contrazione legata alle misure restrittive adottate per arginare la pandemia da Covid, il 2022 conferma una tendenza positiva nelle transazioni. Lo certificano i dati del **Rapporto immobiliare non residenziale 2023**, dell'Osservatorio del

mercato immobiliare.

Le informazioni rilevate sulle compravendite di immobili non residenziali rappresentano, nel complesso, circa il 10% dei volumi di scambio totali e sono riportati sia in forma aggregata che per i tre principali comparti costituenti il settore in esame (uffici, negozi e capannoni). Risulta evidente un quadro di costante prosieguo della fase espansiva che dal 2015 vede, come unica discontinuità nel numero delle transazioni, proprio l'annualità segnata dalla pandemia.

*Indice Ntn (numero transazioni normalizzate) per il settore non residenziale (aggregazione nazionale):*



Dal Rapporto 2023 dedicato al mercato non residenziale, redatto in collaborazione con l'Associazione italiana Leasing (Assilea), si può altresì rilevare quella che, oramai, non appare come una novità, ovvero che alla confortante ripresa dei volumi di compravendita si affianca una fisiologica tendenza al calo delle quotazioni su tutti i comparti. Su base annua, rispetto al 2021, le maggiori perdite di valore si evidenziano per negozi e capannoni (rispettivamente -1,9% e -1,4%) mentre le quotazioni degli uffici sono rimaste sostanzialmente stabili. Se confrontate con il 2008 si osservano significativi decrementi con i valori di uffici e capannoni che risultano, a oggi, inferiori di circa il 15% e quasi il 30% per i negozi.

Di seguito una sintesi delle principali informazioni contenute nel Rapporto, disaggregate per singoli comparti (uffici, negozi e capannoni) e differenti realtà territoriali.

## **Uffici**

Il comparto degli uffici, costituito da uno *stock* di circa 631mila unità accatastate nella categoria A/10 di cui, oltre la metà, ubicate nel solo Nord Italia, ha segnato, anche nel 2022, un valore positivo in termini di compravendite. Con una quota di 13.378 transazioni normalizzate il tasso di crescita medio nazionale rispetto al 2021 del 7,6 per cento.

Tutte le macro-aree presentano una dinamica di crescita, con i minimi al Sud e nelle Isole (rispettivamente +1% e +2,8%), i massimi al Centro e Nord-Ovest (rispettivamente +11,6% e 9,4%) e il Nord-Est che si attesta un punto sotto la media nazionale (+6,6%).

Tutte le regioni con i maggiori *stock* di uffici presentano tassi positivi; in particolare la Lombardia (+8%), il Veneto (+7,3%) e l'Emilia Romagna (+6,6%) mostrano variazioni in linea con il dato medio nazionale e insieme una quota di mercato, in termini di Ntn, che risulta esattamente la metà del totale di tutte le regioni con 6.676 transazioni complessive. Lazio e Toscana, che detengono insieme poco meno del 17% del mercato, incrementano le compravendite su base annua rispettivamente del 15,6 e dell'11,7 per cento.

Restando in ambito regionale, ma con minori quote di *stock* e mercato, si osservano in controtendenza la Puglia che perde quasi il 22% di compravendite, seguita da Calabria (-9,7%) e Abruzzo (-5,2%), anche se va evidenziato che la quota di mercato delle tre regioni non arriva al 7% del valore nazionale. Il primato di rialzo delle compravendite va alla Liguria con un +65,7% di transazioni rispetto all'anno precedente, a seguire la Campania (+31,4%) ma con una quota di mercato delle due regioni pari solo all'8% di quella nazionale.

L'espansione si è genericamente manifestata con tassi doppi nei comuni capoluogo rispetto ai comuni minori, con variazioni annuali rispettivamente di +10,2% e +4,9%; fanno eccezione il Sud e le Isole dove la situazione appare ribaltata, anche in termini di segno, e si vedono i capoluoghi perdere quote di mercato mentre i comuni minori riportano una crescita annuale del numero di Ntn intorno al 7 per cento.

Non presentano molta variabilità i dati relativi alle quotazioni, in calo dello 0,1% rispetto al 2021 e attualmente poco sopra i 1.300 euro al mq; solo il Nord-Ovest, trainato dalla Lombardia e in minor misura dal Piemonte, segna un valore positivo prossimo ai due punti percentuali per una quotazione media unitaria intorno ai 1.553 euro al mq.

Il quadro delle principali città per popolazione mostra dinamiche differenziate, con una prevalenza di tassi positivi in termini di volumi compravenduti ben rappresentati dalle città di Genova, Venezia, Napoli e Roma. Milano resta la città più vivace in termini di crescita delle transazioni, dinamicità del mercato e quotazione unitaria.

## **Negozi**

Il segmento dei negozi, che comprende le unità immobiliari accatastate nelle categorie C/01 e C/03, registra un tasso aggregato di crescita delle transazioni prossimo al 5%, il più basso dell'intero settore non residenziale, ma equamente distribuito tra comuni capoluogo e minori.

Tra le macro-aree, tutte con variazioni annuali positive, spiccano le dinamiche di Isole e Sud, con rialzi prossimi ai dieci punti percentuali. Anche le cinque regioni che complessivamente detengono oltre il 55% della quota di mercato nazionale (Lombardia, Lazio, Veneto, Toscana e Campania) mostrano una crescita media, rispetto al 2021, di 3 punti percentuali in termini di Ntn, con il massimo della Lombardia (+5,5%) e il minimo del Veneto (+0,9%).

Le quotazioni medie dei negozi, che a livello nazionale si attestano sui 1.930 euro al mq, mostrano un calo generalizzato; solo tre regioni del Nord-Ovest presentano tassi positivi, la Lombardia (+4,1%), il Piemonte (+0,4%) e la Valle d'Aosta (+0,5%). La Lombardia (con quasi 3mila euro al mq), Veneto, Lazio e Campania (con una media di 2.350 euro al mq) e la Sardegna (con 1.570 euro al mq) rappresentano, nelle rispettive macro-aree, le regioni con la più alta quotazione media unitaria.

Le maggiori città vedono Roma e Milano in testa per numero di compravendite (rispettivamente 2.134 e 1.895 Ntn). Nel complesso, i tassi di variazione annuale sono positivi con le sole eccezioni di Bologna, Napoli e Torino. Sul fronte dei prezzi Venezia e Milano primeggiano con quotazioni medie rispettivamente di 4.302 e 3.678 euro al mq.

## **Capannoni**

L'ultimo approfondimento del Rapporto riguarda il comparto produttivo, costituito da capannoni delle categorie catastali D/1 e D/7, la cui tendenza espansiva, prossima al +7% in termini di compravendite a livello nazionale, risulta la maggiore tra i settori analizzati sia nei comuni capoluogo (+1,5%) che in quelli minori (+8%) dove però è concentrato quasi l'84% dello *stock*.

Tra le diverse macro-aree fanno eccezione il Nord-Est, con un tasso negativo di -2,4% in gran parte dovuto alle perdite del Veneto (-6,7%) e i soli capoluoghi del Centro, in cui sono le perdite della

Toscana a fare da freno (-4,2%).

Sul fronte delle quotazioni medie, che a livello nazionale si attestano sui 450 euro al mq, pur mostrando un calo di 1,4 punti percentuali rispetto al 2021, è il Centro, trainato da Lazio e Toscana, a segnare la quotazione unitaria maggiore, pari a 492 euro al mq. Segue il Nord-Ovest che, con un valore medio di 480 euro al mq, vede Liguria e Valle d'Aosta tra le regioni con le quotazioni più alte (rispettivamente 709 e 683 euro al mq).

Il *focus* conclusivo è sul mercato delle province con la maggior quota di *stock*, ritenuto maggiormente rappresentativo della realtà produttiva rispetto alle grandi città dove sono maggiormente concentrati uffici e negozi. È evidente una dinamica espansiva diffusa, con il massimo nella provincia di Treviso (+1,8%) seguita da Roma e Bologna (+1,2%); sole eccezioni negative sono le province di Modena e Torino che comunque contengono le perdite annuali di transazioni entro il punto percentuale. Le maggiori dinamicità del mercato si rilevano a Milano (con 1.333 Ntn e una quota del 3,2% di *stock* compravenduto) e a Bergamo, con circa la metà di transazioni ma analoga dinamicità. La quotazione media più alta è quella di Roma, con 680 euro al mq seguita da quella di Milano, con 659 euro al mq. Le più basse quelle delle province di Bari e Treviso, pari rispettivamente a 350 e 381 euro al mq medi.

di

**Andrea Carretti**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/mercato-immobili-commerciali-crescita-continua-anche-nel-2022>