

## Immobili

# Per il mercato non residenziale, scambi cresciuti del 3 per cento

28 Maggio 2015

Il rialzo del 2014 è legato principalmente al buon andamento delle transazioni dei negozi, che rappresentano più del 50% del totale e, con un +5,4%, segnano il recupero più marcato



Il **Rapporto immobiliare non residenziale 2015**, pubblicato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con l'Associazione nazionale delle società di leasing (Assilea), descrive l'andamento, nel 2014, del comparto non residenziale, a cui appartengono tradizionalmente i settori del terziario, commerciale e produttivo, che rappresentano complessivamente a livello nazionale una quota del 6% dello stock di unità immobiliari e del 5% degli scambi. Lo studio si focalizza, in particolare, sull'analisi in termini di stock, numero di scambi e quotazioni di uffici, negozi e capannoni.

## Segni alterni per le compravendite nel 2014

Rispetto al 2013, gli scambi di immobili non residenziali evidenziano complessivamente un rialzo del 3 per cento. Il risultato è influenzato dal buon andamento delle transazioni dei negozi che, oltre a rappresentare la quota maggiore di scambi (più della metà), segnano anche il tasso di recupero più marcato, +5,4 per cento.

A spuntare un buon rialzo sono anche le compravendite degli immobili a destinazione produttiva, che mostrano un tasso di variazione annuale del +3,6%, mentre continuano a flettere gli scambi di

unità destinate ad uffici, -5 per cento. È bene, tuttavia, tenere in conto che le variazioni risultano influenzate dall'introduzione, a partire dal 1° gennaio 2014, di un regime di imposta sui trasferimenti più favorevole, che ha spostato parte dei rogiti dal 2013 al 2014. Tale circostanza ha fatto sì che si osservasse, per il 2013, un livello di scambi inferiore e, di conseguenza, un andamento più positivo per il 2014. Al netto dell'effetto fiscale, quindi, per i settori commerciale, terziario e produttivo, la crescita complessiva sarebbe più attenuata.

Segni discordi anche nel dettaglio delle aree del Paese per tutti i settori. Il calo delle compravendite di uffici è dovuto alle flessioni delle aree del Nord (Nord Est -6,5% e Nord-Ovest -3,4%) e del Centro (-14,4%), a fronte dei rialzi del Sud e delle Isole intorno al 5 per cento.

Gli scambi di capannoni crescono solo nell'area del Nord.

I recuperi risultano più diffusi per i negozi, che mostrano segno positivo in tutte le aree, tranne che nelle Isole, -2,6 per cento.

### **Prezzi in discesa**

In controtendenza rispetto al recupero osservato per i volumi, a scendere maggiormente è la quotazione dei negozi che, attestandosi a livello nazionale intorno ai 1.700 €/mq, rispetto al 2013, il 4% circa.

Il valore medio degli uffici (1.500 €/mq) mostra un calo del 2,2%, mentre la quotazione media dei capannoni scende dell'1,3% (525 €/mq).

Per i negozi e gli uffici è l'area del Centro a mostrare le flessioni maggiori, rispettivamente -8,7 e -3,5 per cento. Più accentuati i cali delle quotazioni che si registrano nei comuni capoluoghi, con i negozi che segnano una discesa del 6,3%, gli uffici del 3,3% e i capannoni del 2,5 per cento.

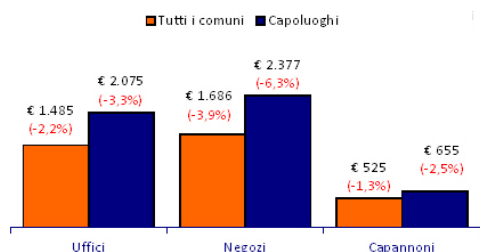
### **Valore di scambio**

Se è vero che in termini di stock e compravendite i numeri dei tre settori risultano piuttosto piccoli, se confrontati con quelli del residenziale, la stima del valore di scambio di queste unità non è affatto esigua. Utilizzando le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del mercato immobiliare e calcolando le superfici compravendute, a partire dalle consistenze catastali, si ottiene una stima di larga massima del valore degli immobili compravenduti.

Nel 2014, il fatturato dei tre settori è pari a 12,6 miliardi di euro, mezzo miliardo in più rispetto al 2013. L'incremento è dovuto all'aumento dei volumi e delle superfici scambiate, che recuperano la discesa del livello dei prezzi. Dei 12,6 miliardi, i capannoni e i negozi rappresentano ciascuno una quota del 40% circa, con 5,2 miliardi riferiti al settore produttivo e 5 miliardi circa per il commerciale, mentre 2,3 miliardi è la stima del fatturato per gli uffici. Rispetto al 2013 è buono

l'incremento del volume d'affari per i negozi (+12,4%), mentre è in calo quello delle unità a destinazione produttiva (-2,4%) e stabile quello degli uffici.

In sintesi, l'analisi dell'andamento del comparto non residenziale evidenzia come la situazione sia ancora estremamente volatile e incapace di delineare trend netti di recuperi o flessioni.



Quotazioni medie 2014 per settore

di

**Erika Ghirardo**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/mercato-non-residenziale-scambi-cresciuti-del-3-cento>