

## Immobili

# Mercato non residenziale 2015: settore stabile, con dati diversificati

25 Maggio 2016

Appare più difficile la ripresa del mattone in questo segmento: rispetto all'anno precedente, in rialzo solo le vendite di negozi; in flessione, invece, gli scambi di capannoni e uffici



Prezzi in calo, segni alterni per i volumi di compravendita e incremento del volume d'affari nei segmenti non residenziali. Questi i principali risultati che emergono dal **Rapporto immobiliare 2016 - Settore non residenziale**, pubblicato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e redatto in collaborazione con l'Associazione nazionale delle società di leasing (Assilea).

Il rapporto fornisce una sintesi, riferita al 2015, dei principali indicatori immobiliari per i settori terziario, commerciale e produttivo, che rappresentano complessivamente, a livello nazionale, una quota del 6% dello stock di unità immobiliari e del 5% degli scambi.

La pubblicazione si focalizza, in particolare, sull'analisi in termini di stock, numero di scambi e quotazioni di uffici, negozi e capannoni.

### **Flessioni e rialzi per i volumi di compravendita**

Nel 2015 ancora incertezze e difficoltà di recupero.

Rispetto al 2014, gli scambi di uffici, negozi e capannoni restano sostanzialmente al livello dell'anno precedente, con una variazione complessiva del +0,3 per cento. Il risultato è influenzato dal buon andamento delle transazioni dei negozi che, con 22.869 compravendite (più del 50% delle transazioni complessive), rappresentano l'unico tra i tre comparti a segnare un recupero, con una

variazione positiva del 2,7 per cento.

Negativi invece i risultati per i capannoni, che mostrano la flessione più elevata (-3,5%), e per gli uffici, che perdono l'1,7% delle unità scambiate rispetto al 2014.

Segni discordi anche nel dettaglio delle aree del Paese per tutti i settori.

Il calo delle compravendite di uffici è dovuto alle flessioni nel Sud (-12,8%) e nel Nord Est (-8,3%), a fronte dei rialzi del Centro e delle Isole, che superano l'8%, e del lieve incremento registrato al Nord Ovest, +0,8 per cento.

Il buon risultato dei negozi è dovuto ai rialzi che si osservano in tutte le aree: il Centro e le Isole vedono gli scambi aumentare del 4% circa, +3% circa per il Nord Ovest e per il Sud; l'unica eccezione è il lieve calo del Nord Est, -0,8 per cento.

A pesare sulla perdita del settore industriale sono i cali dei comuni del Nord Ovest (-6,2%) del Nord Est (-5,6%) e del Sud (-5,4%), mentre gli scambi risultano in crescita al Centro e nelle Isole (+7% circa).

### **Calo dei prezzi ovunque**

Nel 2015, per tutti e tre i settori, si registrano valori a metro quadrato in calo ovunque.

A scendere maggiormente è la quotazione dei negozi che attestandosi, a livello nazionale, intorno ai 1.600 €/mq perde il 2,7% rispetto al 2014.

Il valore medio degli uffici (1.450 €/mq) mostra un calo del 2%, mentre la quotazione media dei capannoni scende dell'1,7% (516 €/mq).

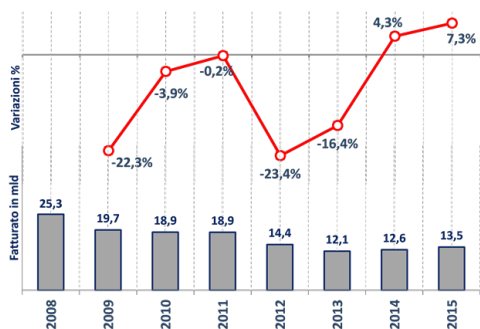
L'area del Centro è quella che mostra le flessioni più accentuate, con cali intorno al 3,5% per ciascun settore, mentre le perdite più contenute si osservano al Nord Ovest (-1,5% per negozi e capannoni e -1,1% per gli uffici).

Più accentuati i cali delle quotazioni che si registrano nei comuni capoluogo, con i negozi che segnano una discesa dei valori del 3,3%; uffici e capannoni scendono ancora del 3,0% circa.

### **Crescita del valore di scambio**

Nonostante i cali dal lato delle quotazioni e la diminuzione delle transazioni, a far aumentare il valore delle unità scambiate è l'incremento delle superfici. 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 2015, il fatturato dei tre settori è risultato pari a 13,5 miliardi di euro, circa un miliardo in più rispetto al 2014. I capannoni e i negozi rappresentano ciascuno una quota del 40%

circa del totale, con 5,5 miliardi riferiti al settore produttivo e 5,4 miliardi circa per il commerciale, mentre 2,6 miliardi è la stima del fatturato per gli uffici. Rispetto al 2014 è buono l'incremento del volume d'affari per gli uffici (+12,3%), seguito dal settore commerciale (+8%); il valore di scambio dei capannoni, infine, recupera il 4,5% rispetto al 2014.



*Valore di scambio intero comparto non residenziale e sue variazioni dal 2008*

di  
**Erika Ghirardo**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/mercato-non-residenziale-2015-settore-stabile-dati-diversificati>