

Immobili

Mercato non residenziale vivace: tendenza positiva in tutti i segmenti

6 Giugno 2017

Con la pubblicazione del report dei primi tre mesi dell'anno, debutta la nuova procedura metodologica che prende come base informativa la sempre più affidabile banca dati catastali

Thumbnail È da oggi disponibile, sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, la prima **Statistica trimestrale** 2017, redatta dall'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi). La pubblicazione, che fotografa periodicamente l'andamento dei vari segmenti degli scambi immobiliari in Italia, rappresenta da tempo un appuntamento tradizionale nell'attività dell'Omi.

A partire da questo primo trimestre 2017, tuttavia, va segnalata una profonda revisione della struttura del documento, originata essenzialmente dall'attribuzione all'Osservatorio di più specifiche responsabilità in relazione al "*controllo statistico sul mercato immobiliare ... ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale*", da parte del Dlgs 72/2016, nell'ambito del Testo unico bancario (Dlgs 385/1993).

È stato così necessario separare il documento relativo al segmento residenziale (a cui il Dlgs 72/2016 fa riferimento) da quello non residenziale; contestualmente, si è colta l'occasione per introdurre significativi elementi di novità nella elaborazione e nella presentazione dei dati, resi possibili anche dall'evoluzione degli strumenti di elaborazione, al fine di rendere il *report* ancor più efficace e incisivo.

La principale novità metodologica è probabilmente rappresentata dalla fonte delle informazioni: infatti, grazie ai notevoli progressi in termini di qualità della banca dati catastale, si è deciso di utilizzare, per la classificazione degli immobili, questa base informativa (considerata, soprattutto in prospettiva, più solida) invece della nota di trascrizione notarile; il confronto tra le due serie

storiche, con riferimento agli ultimi sei anni, ha mostrato una confortante coincidenza (nell'ordine del 99%), con oscillazioni trascurabili.

Concentrando poi l'attenzione sul segmento di mercato non residenziale, che presenta da sempre una particolare complessità in virtù della eterogeneità degli oggetti coinvolti e dalla non semplice interpretazione dei dati disponibili, va rilevato che la Nota fornisce informazioni oltre che, come di consueto, sui volumi degli scambi (*Ntn*), anche sulle superfici compravendute, ovviamente in relazione a quegli oggetti per i quali il dato è disponibile.

Va ricordato, inoltre, che i tradizionali aggregati commerciale e terziario sono stati unificati, mentre è stata sviluppata un'analisi specifica anche per il segmento produttivo connesso alle attività agricole (categoria catastale D/10).

grafico con i tassi tendenziali di variazione dei settori terziario-commerciale, produttivo e produttivo agricolo

Settore terziario-commerciale

Il settore terziario-commerciale aggregato ha segnato, per l'ottavo trimestre consecutivo, un tasso tendenziale positivo del volume di compravendite (superiore al 10%), avvicinandosi così, in termini assoluti, ai valori del 2012.

L'incremento è risultato sostanzialmente omogeneo tra le varie aree del Paese, con una percentuale leggermente maggiore nelle Isole (quasi +15%), a fronte tuttavia di un volume di scambi assai più ridotto in termini assoluti; più articolata la dinamica tra comuni capoluogo (tassi maggiori nel Nord-Ovest, al Centro e nelle Isole) e resto delle province (tassi prevalenti nel Nord-Est e nel Sud).

La suddivisione del settore in segmenti più specifici ha mostrato invece una maggiore diversificazione.

Per quanto riguarda "uffici e studi privati", l'incremento delle compravendite ha sfiorato il 20% (+19,2%), con un picco nel Centro (+40,8%) e, di contro, un leggero calo al Sud (-11,9%); in termini di superficie compravenduta, il tasso di incremento è risultato addirittura più che doppio (+43,7%), con una superficie scambiata quasi doppia nel Centro (+89,6%) e, invece, in diminuzione, anche in questo caso, al Sud (-21,1%).

L'analisi del mercato delle otto principali città italiane ha posto in evidenza i dati di Roma (*Ntn* +78,6%), Milano (volume di scambi prossimo a 200 unità) e Genova (superficie compravenduta praticamente triplicata).

Il segmento "negozi e laboratori" ha mostrato un tasso di crescita assai più contenuto (+3,2% nel volume degli scambi, +4,9 in relazione alle superfici scambiate).

Il Centro, ancora una volta, ha registrato il maggiore tasso di crescita delle compravendite (+7,1%); al Nord-Ovest, invece, l'unica, seppur lieve, contrazione (-1,3%). Nelle Isole, infine, il maggior incremento in termini di superfici scambiate (+11,8%).

Il *focus* sugli scambi nelle grandi città ha mostrato la netta prevalenza di Roma (quasi 400 unità compravendute) e Milano (volume simile, in crescita di oltre il 25%); spettano a Firenze (+53,8%) e a Napoli (+28,2%) i maggiori tassi di espansione del dato sulle superfici.

Per quanto riguarda i "depositi commerciali e autorimesse", l'incremento, sia in termini di scambi che di superfici, si è attestato appena sopra il 10% (rispettivamente +11,5% e +12,5%), con tassi più significativi nelle Isole (soprattutto in termini di superfici); particolarmente dinamica la città di Torino (*Ntn* +45,5%, superfici più che raddoppiate), mentre si è drasticamente ridotta la superficie media scambiata soprattutto a Venezia (-127,5 m²) e Bologna (-71,7 m²).

Un ultimo prospetto analizza le categorie residuali (uffici pubblici, edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito), che rappresentano poco più del 5% dell'intero settore terziario-commerciale, rivelando una consistente dinamica espansiva (+38,1%) concentrata soprattutto al Sud (volumi più che raddoppiati).

Settore produttivo

Anche nel settore produttivo si è avuto, a inizio 2017, il settimo trimestre consecutivo in crescita (+12,2% rispetto al primo trimestre 2016), tornando anche in questo caso a valori simili a quelli di cinque anni fa. I dati territoriali più rilevanti sono stati quelli del Nord-Est (+22,1%, con 631 compravendite) e del Nord-Ovest (il mercato più consistente, con 905 compravendite). Rispetto alla classe di rendita, è emersa una prevalenza dell'intervallo intermedio (tra 500 e 5mila euro), con le eccezioni delle macroaree Sud e Isole, più sbilanciate verso rendite inferiori.

Settore produttivo agricolo

Il mercato delle unità immobiliari produttive connesse alle attività agricole (categoria catastale D/10) ha segnato un incremento per il quarto trimestre consecutivo (+34% rispetto al primo trimestre 2016), con tassi superiori al 50% nel Nord-Ovest e nelle Isole.

Destinazioni residuali

Un ultimo prospetto della pubblicazione sintetizza il mercato relativo a tutte le unità immobiliari non residenziali non comprese nelle precedenti aggregazioni (circa un terzo del totale), in gran

parte censite nelle categorie catastali del gruppo F, anch'esse in decisa crescita rispetto al primo trimestre 2016 (+17,3%).

di

Filippo Lucchese

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/mercato-non-residenziale-vivace-tendenza-positiva-tutti-segmenti>