

Immobili

Compravendite non residenziali: avanti tutta, ma con moderazione

13 Settembre 2017

Sui numeri la spuntano gli immobili del segmento terziario-commerciale. Ridimensionato, invece, l'incremento di transazioni relative a unità produttive, agricole e altre destinazioni



Nel secondo trimestre del 2017, continua la crescita del comparto non residenziale, seppure a tassi rallentati.

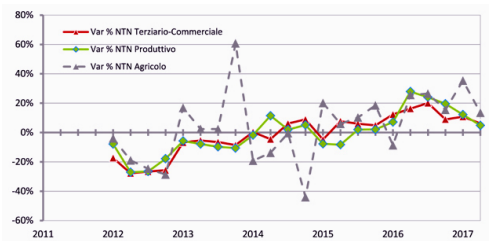
È quanto emerge, in estrema sintesi, dal **report** "Non Residenziale - Statistiche II trimestre 2017" diffuso oggi dall'ufficio Statistiche e Studi della direzione centrale Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi dell'Agenzia delle entrate e disponibile sul sito internet

dell'Agenzia stessa.

Il settore non residenziale, che comprende i segmenti terziario-commerciale, produttivo, agricolo e unità di altre destinazioni, totalizza, nel secondo trimestre 2017, poco più di 41.400 unità scambiate, in termini di Ntn (numero di transazioni normalizzate), circa un quinto delle compravendite del mercato immobiliare del trimestre.

A fronte di questi volumi, rispetto all'omologo trimestre del 2016, il comparto non residenziale ottiene un rialzo del 6,8%, di tre punti percentuali superiore a quello che si osserva nello stesso trimestre per il settore residenziale.

In serie storica, dopo il crollo del 2012, i comparti terziario-commerciale, produttivo e agricolo sono in recupero ininterrotto da ormai otto trimestri.



Positivo l'andamento del terziario-commerciale

Quasi il 60% degli scambi del comparto non residenziale coinvolge immobili terziario-commerciali, ovvero uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali e autorimesse. Tra aprile e giugno del 2017 sono state scambiate 23.325 unità, in crescita, rispetto al secondo trimestre 2016, del 6,2%, ridimensionando l'incremento del 10,8% realizzato nel primo trimestre 2017.

Tra le aree del Paese l'entità dei rialzi risulta variabile: il Nord Ovest segna il recupero più elevato (+10,9%), seguito dalle Isole (+7,6%) e dalle aree del Centro e del Sud, con un rialzo intorno al 5 per cento. Il Nord Est, infine, resta sui livelli dell'omologo trimestre del 2016, con un lieve rialzo dello 0,6%, frenato dal calo che si osserva nei capoluoghi di quest'area, -3,5 per cento.

Per il settore degli uffici si osserva una crescita degli scambi del 6,6% rispetto al secondo trimestre del 2016. Con l'eccezione dei comuni delle Isole, che registrano una flessione dei volumi del 7,6%, rialzi si registrano in tutte le aree del Paese, con il Nord Ovest che spunta un tasso tendenziale di rialzo del 15,9 per cento.

Quasi 150 mq è la superficie media, a livello nazionale, di un ufficio scambiato nel trimestre, con il Nord Ovest che mostra la superficie media più elevata, 180 mq, che scende fino a 103 mq, minimo osservato nelle Isole.

Unico settore a migliorare il risultato del precedente trimestre è il comparto dei negozi e laboratori, che segna un incremento del numero di scambi dell'8,3% (era 3,2% nel primo trimestre 2017).

Le compravendite di questo settore sono in aumento in tutte le aree del Paese, con tassi che passano dal +14,2% realizzato nel Nord Ovest al +1,5% delle Isole.

Oltre 900mila mq è la superficie (normalizzata per quota) complessiva delle unità negozi e laboratori scambiati nel trimestre, in aumento del 14,4%, tasso quasi doppio di quello rilevato in termini di Ntn.

Con più di 12.500 unità scambiate, in termini di Ntn, depositi commerciali e autorimesse rappresentano, in questo trimestre, il 54% dei volumi del settore terziario-commerciale e risultano in rialzo del 5% circa.

In termini di superficie, sono stati 1,4 milioni i mq complessivi compravenduti nel secondo trimestre 2017, per una superficie media per unità di 115 mq.

Le restanti categorie del comparto, uffici pubblici (B/4), alberghi e pensioni (D/2), istituti di credito (D/5) e edifici commerciali (D/8), con 1.117 Ntn scambiate nel secondo trimestre 2017, sono in aumento complessivamente del 7,4%, con tassi piuttosto variabili nell'entità e nel segno tra le aree: si va dal +37,3% del Nord Ovest al -35,5% delle Isole.

Nelle otto maggiori città italiane per popolazione, il settore del segmento terziario-commerciale a mostrare la crescita maggiore è quello degli uffici, che realizza un +18% sull'omologo trimestre del 2016, con forti rialzi a Torino e Napoli e, di contro, perdono Roma e Firenze. Nelle grandi città, gli scambi di negozi e laboratori crescono del 10,7%, con punte elevate a Palermo e Torino e, in controtendenza, segni negativi, seppure contenuti sotto il 2%, a Bologna, Roma e Firenze.

Infine, flette il mercato dei depositi commerciali e delle autorimesse, che nelle otto città mostra un calo dell'1%, imputabile in maggior parte alla drastica riduzione rilevata a Milano che perde il 26,3% delle transazioni del settore.

Crescita ridimensionata nel settore produttivo

Con poco meno di 3mila compravendite di unità destinate a capannoni e industrie, il settore produttivo cresce del 4,9%, accorciando così il passo rispetto al primo trimestre dell'anno (era 12,2%) e rispetto ai precedenti trimestri, quando era andato anche oltre il 20 per cento. Buone le performance per il Centro, che spunta un +18,7%, e per il Nord Ovest (+11,3%); calo netto, invece, per le Isole (-37,3%).

Scambi di unità connesse alle attività agricole: un po' su un po' giù

Il rialzo delle compravendite di unità a destinazione agricola (censite in categoria D/10) è del 13,5%, decisamente inferiore al 35,4% realizzato nel primo trimestre. A frenare l'ascesa sono i risultati negativi registrati nel Nord Est e nel Sud, -5,1% e -11,6% rispettivamente.

Rallentano anche gli scambi delle altre destinazioni

Il segmento, costituito per il 98% da immobili del gruppo F, realizza nel secondo trimestre del 2017, circa 14.500 compravendite, in crescita del 7,9%: più che dimezzato il tasso del precedente trimestre (era +17,3%).

di

Erika Ghirardo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/compravendite-non-residenziali-avanti-tutta-ma-moderazione>