

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Immobili

Crescita ridotta nel III trimestre per il settore non residenziale

5 Dicembre 2017

I dati dell'Omi confermano comunque la tendenza positiva, trainata dal segmento produttivo che registra un tasso tendenziale quasi triplo rispetto a quello relativo al trimestre precedente

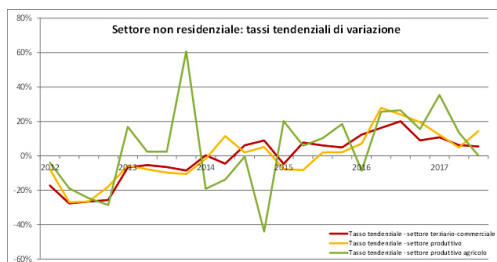


Sono state pubblicate oggi sul sito dell'Agenzia delle entrate, a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare, le due **note** statistiche relative al terzo trimestre del 2017, incentrate rispettivamente sui segmenti residenziale e **non residenziale**. A partire da quest'anno, infatti, a seguito della radicale revisione nella struttura del documento, originata dall'attribuzione all'Omi di più specifiche responsabilità sul "*controllo statistico sul mercato immobiliare ... ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale*" (Dlgs 72/2016), a ciascuno dei segmenti è riservato uno specifico spazio di analisi ed approfondimento.

L'ambito non residenziale presenta, evidentemente, peculiari fattori di complessità, che dipendono dall'eterogeneità degli immobili interessati e dalla non sempre agevole interpretazione delle informazioni disponibili; giova rammentare che, proprio a partire dal 2017, i dati traggono origine direttamente dalla fonte catastale, ritenuta in prospettiva più solida, e non più dalle note di trascrizione notarili.

Il dato complessivo mostra, come nell'ambito residenziale, un rallentamento del tasso tendenziale (+3,9%) rispetto al trimestre precedente (+6,8%). Come per i primi due trimestri del 2017, l'analisi è stata disaggregata in tre settori (terziario-commerciale, produttivo, agricolo), con un quarto

prospetto relativo alle unità immobiliari residue; a seguire si fornisce una sintesi delle dinamiche riscontrate in ciascun comparto.



Settore terziario-commerciale

La tendenza generale del settore terziario-commerciale che emerge dai dati raccolti nel periodo di riferimento mostra un rallentamento delle dinamiche di crescita del volume degli

scambi.

L'incremento rispetto all'omologo trimestre dell'anno precedente (2016) è, infatti, pari al 5,5%, che rappresenta il tasso tendenziale più basso delle ultime sette rilevazioni; la costanza del segno positivo, tuttavia, ha consentito di tornare, in termini assoluti, ad un volume di compravendite prossimo ai valori del 2011.

Suddividendo il territorio nazionale in cinque macroaree, si può osservare come la tendenza al rialzo presenti un'incisività crescente dal Nord (tasso minimo nel Nord-Est, +2%) al Sud (tasso massimo, +10%); si può notare, inoltre, come al Nord risulti più marcato il tasso relativo ai comuni capoluogo, al Centro quello dei comuni non capoluogo.

E' stata condotta anche un'analisi più dettagliata in relazione a ciascun segmento di mercato appartenente al settore.

Per quanto riguarda "uffici e studi privati", Centro ed Isole presentano tutti tassi positivi (Ntn, superficie totale compravenduta e superficie media compravenduta); nel Sud e nel Nord-Ovest, a fronte di una crescita dei volumi (rispettivamente del 17% e del 4,1%), si è registrata una significativa riduzione della superficie media (rispettivamente di 18 m² e 10,5 m²); nel Nord-Est, al contrario, si sono registrate meno compravendite (-9%), ma con unità immobiliari di taglio maggiore (+16,5 m²).

Relativamente a "negozi e laboratori" si registrano dinamiche significative (di segno positivo) solo nel Centro (Ntn +8,2%, superficie compravenduta +6,5%) e nelle Isole (entrambi i tassi a doppia cifra, ma su un volume di scambi assai inferiore rispetto a quello delle altre macroaree).

Variazioni tutte positive, infine, per "depositi commerciali e autorimesse", seppur con superfici medie che risultano, fatta eccezione per il Sud, o stabili (Isole) o in calo.

Sono state rilevate anche 910 unità immobiliari compravendute non appartenenti alle tre aggregazioni fin qui analizzate (edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito ed uffici

pubblici).

E' stata infine condotta un'analisi dettagliata delle otto principali città italiane per popolazione, dunque dei mercati locali più dinamici; essa mostra una generale riduzione della superficie media delle unità compravendute, soprattutto per uffici e studi privati (-36,1 m²) e depositi commerciali e autorimesse (-26,9 m²), a fronte di una crescita in termini di volumi che va da un significativo +13,5% degli uffici ad un più moderato +2,4% di negozi e laboratori.

Settore produttivo

Nel settore produttivo si è registrata invece un'accelerazione della dinamica di crescita delle compravendite, con un tasso tendenziale (+14,4%) quasi triplo rispetto a quello relativo al trimestre precedente (+4,9%) e che ha rappresentato il nono rialzo trimestrale consecutivo.

La crescita dei volumi di compravendita si è concentrata, sia in termini assoluti che relativi, soprattutto in due macroaree: il Nord-Est (884 unità compravendute, +34,3%) ed il Sud (222 unità compravendute, +138,9%).

Analizzando le classi di rendita catastale, risulta prevalente la fascia compresa tra 500 e 5.000 euro (oltre un terzo del totale a livello nazionale), con l'eccezione delle Isole, dove prevale nettamente la fascia con rendita compresa entro 100 euro (oltre il 50%); la crescita in termini di volumi ha interessato per lo più gli immobili a bassa rendita (meno di 500 euro).

Settore produttivo agricolo

Il mercato del settore produttivo agricolo (categoria catastale D/10) nel terzo trimestre è risultato stabile, con un calo delle compravendite nelle aree più dinamiche (soprattutto Nord-Est) compensato dai tassi tendenziali positivi del Sud (+23,7%) e delle Isole (+27,1%).

Destinazioni residuali

La Nota si conclude con una sintesi dei dati riferiti alle altre unità immobiliari non residenziali, non comprese nelle precedenti aggregazioni (circa un terzo del totale), in gran parte censite nelle categorie catastali del gruppo F: anche in questo caso il volume delle compravendite risulta sostanzialmente stabile (-0,5%).

di

Filippo Lucchese

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/crescita-ridotta-nel-iii-trimestre-settore-non-residenziale>