

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

Immobili

## Ancora in crescita il mercato degli immobili non residenziali

31 Maggio 2018

Nel 2017, realizzati circa 50mila scambi di uffici, negozi e unità produttive per quasi 16 miliardi di euro, con un aumento del 3,4%, circa mezzo miliardo in più rispetto al 2016



Valore di scambio e compravendite in aumento, prezzi in flessione. Sono questi i principali risultati del **Rapporto immobiliare 2018** - settore non residenziale pubblicato dall'ufficio Statistiche e studi dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate - a cui ha collaborato anche l'associazione italiana *leasing* (Assilea).

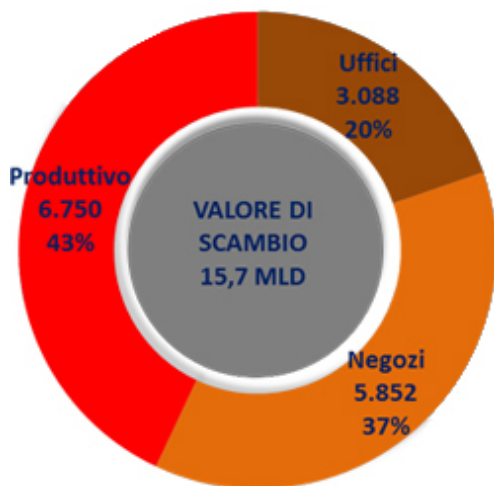
Il rapporto fornisce una sintesi, riferita al 2017, dei principali indicatori immobiliari per i settori terziario, commerciale e produttivo.

Nel 2017, si sono realizzati circa 50.500 scambi di uffici, negozi e unità produttive per 15,7 miliardi di euro, in crescita del 3,4%, circa mezzo miliardo in più rispetto al 2016.

Anche se in decelerazione, l'incremento prosegue il recupero del 2016.

### **Crescite diffuse, ma a tassi rallentati, per le compravendite**

Dopo le forti perdite subite tra il 2012 e il 2015, il 2017 è il secondo anno consecutivo in cui uffici, negozi e immobili produttivi risultano contemporaneamente in crescita.



Gli scambi di unità a destinazione ufficio sono, nel 2017, ancora in aumento sebbene il tasso di variazione, pari al 6,5%, sia dimezzato rispetto a quello registrato nel 2016, quando il rialzo era stato dell'11,4%.

Segno positivo per tutte le aree del paese, con il Centro che mostra il maggior incremento, +15,1% e le Isole che con +9,9% tornano in campo positivo dopo la perdita del 2016 (-2,8%).

Netta prevalenza di segni positivi anche nel dettaglio delle regioni con il Lazio che spunta un +23,5% degli scambi rispetto al 2016 e la Lombardia, che da sola rappresenta il 27% del totale del NTN nazionale, che continua a crescere.

Qualche tasso negativo si registra nelle regioni Valle d'Aosta, Molise, Friuli Venezia Giulia, Abruzzo e Calabria, che tuttavia detengono quote contenute di NTN sul totale nazionale.

Rallenta anche la crescita del mercato dei negozi che con poco più di 28mila transazioni segna un aumento, rispetto al 2016, del 6,9% (era stato +15,1% nel 2016, rispetto al 2015).

L'aumento riguarda tutte le macro aree territoriali, con un tasso che va dal +9,1% registrato nel Centro al +3,2% delle Isole.

Il Nord Ovest si conferma l'area con una maggiore dinamica, con una quota di scambi, rispetto allo stock di queste unità, che raggiunge l'1,85% a fronte del Sud e delle Isole che si fermano sotto l'1% (0,85% per entrambe).

Nel 2017, con una variazione del +7,6%, gli scambi di immobili a destinazione produttiva confermano il rialzo sebbene nettamente inferiore a quello registrato nel 2016, quando l'espansione era oltre il 20 per cento.

Buone le performance del Nord, area nella quale si concentra quasi il 70% delle compravendite di immobili produttivi con il Nord Est che spunta il tasso di crescita maggiore tra le aree, +18,8% e il Nord Ovest che segna +6,5 per cento.

### **Prezzi in calo ovunque**

Nel 2017, per tutti e tre i settori si registrano valori, per unità di superficie, ovunque in calo.

La maggiore flessione si osserva nel settore produttivo dove la quotazione media, attestandosi a livello nazionale intorno ai 500 €/m<sup>2</sup>, perde, rispetto al 2016, il 2,4 per cento.

Il valore medio dei negozi, 1.550 €/m<sup>2</sup>, mostra un calo del 2,1% e infine la quotazione media degli uffici scende dell'1,6% (intorno ai 1.400 €/m<sup>2</sup>).

Il calo più sostenuto si osserva per i negozi ubicati nel Centro dove i prezzi al metro quadrato, pur confermandosi i più alti, scendono del 4 per cento. Tra l'altro è proprio il segmento dei negozi quello che ha subito le maggiori perdite in termini di quotazioni, flettendo negli ultimi nove anni del 20 per cento.

### Crescita del valore di scambio

Nonostante i cali delle quotazioni, l'aumento delle superfici compravendute (stimate) hanno consentito un aumento del valore di scambio.

Utilizzando le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del mercato immobiliare, relative ai due semestri del 2017, e stimando le superfici compravendute, si è pervenuto a un valore di larga massima degli immobili trasferiti.

Nel 2017, il fatturato dei tre settori è risultato pari a 15,7 miliardi di euro, circa mezzo miliardo in più rispetto al 2016.

Dei 15,7 miliardi, il comparto produttivo rappresenta la quota maggiore, 43% con 6,7 miliardi, seguono i negozi che con 5,9 miliardi sono una quota del 37% e infine 3,1 miliardi sono riferiti agli uffici (20%).

Rispetto al 2016 è buono l'incremento del volume d'affari per i negozi, +6,3%, seguito dagli uffici, +5,3%; mentre il settore degli immobili produttivi mostra un valore di scambio pressoché stabile (+0,2%).

### Valore di scambio per settori e intero comparto non residenziale dal 2008



L'aumento del "fatturato" degli immobili non residenziali osservato nell'anno appena trascorso consente di proseguire la risalita del comparto in atto dal 2014, nonostante i valori assoluti restino ancora distanti dai quasi 26 miliardi

realizzati nel 2008, inizio della serie storica, e dai 19 miliardi precedenti il crollo del 2012 (anni tra il 2009 e il 2011).

di

**Erika Ghirardo**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/ancora-crescita-mercato-degli-immobili-non-residenziali>