

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

Immobili

## Entrate e Assilea: gli scambi di immobili non residenziali in città

31 Maggio 2018

Anche nelle grandi metropoli crescono i volumi e scendono le quotazioni: bene Milano, a seguire Roma. Confermata la tendenza del 2016, anche se con tassi di crescita inferiori

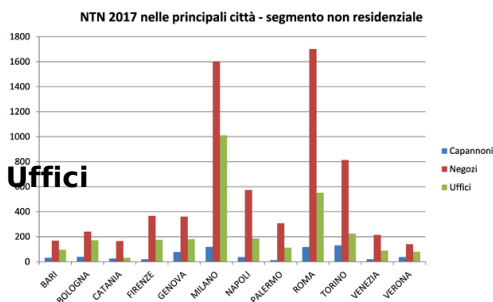


Il settore non residenziale del mercato immobiliare ha confermato, nel 2017, di attraversare una fase di espansione che ha interessato, come corso anno, tutte le sue componenti.

È questo, in estrema sintesi, il quadro che emerge dal **Rapporto immobiliare 2018** sul mercato a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, presentato oggi dall'Agenzia delle entrate e realizzato in collaborazione con l'Associazione italiana leasing (Assilea).

Le dinamiche aggregate hanno mostrato una certa omogeneità tra i vari segmenti di mercato, con tassi di crescita dei volumi di compravendite compresi tra il +7,6% dei capannoni e il +6,5% degli uffici; più articolata la distribuzione territoriale, con tassi più significativi nelle regioni del Centro Italia per uffici e negozi, che interessano quasi i due terzi del volume complessivo degli scambi nel settore, e una prevalenza del Nord Est e delle Isole per i capannoni.

Il Rapporto fornisce anche, come nelle precedenti versioni, degli specifici *focus* di approfondimento relativi alle principali città italiane (in particolare, le 12 città con popolazione superiore ai 250mila abitanti), che corrispondono, per lo più, ai mercati più significativi; di questi si fornisce, a seguire, una sintesi.



Con riferimento agli uffici, la città che presenta di gran lunga il più alto volume di scambi è Milano, "capitale" di quel Nord del Paese che, da solo, comprende quasi il 60%

dell'intero mercato nazionale: con oltre 1.000 compravendite registrate nel 2017 (+10,3% rispetto al 2016), infatti, il capoluogo lombardo sopravanza Roma (552, poco più della metà) e Torino (225, meno della metà di Roma, ma in crescita di oltre un terzo rispetto all'anno precedente).

Oltre che in termini assoluti, il dato di Milano spicca anche rapportando le compravendite al relativo *stock*: gli scambi hanno infatti riguardato il 2,5% del totale degli immobili adibiti a ufficio presenti nel territorio comunale (indice IMI), dato superiore a quello registrato nelle altre città, a partire da Genova (2,43%) e Firenze (2,27%).

Per quanto riguarda le quotazioni, sono due le città a registrare un valore superiore ai 3.000 euro: Venezia (3.543 euro) e Roma (3.296 euro), con la prima che è anche l'unica a segnare un rialzo, benché minimo (+0,1%), rispetto al 2016, in un contesto caratterizzato da cali più o meno consistenti a ogni livello di aggregazione territoriale, con tassi particolarmente significativi a Torino (-5,9%), Roma (-5,0%) e Palermo (-4,7%).

## Negozi

Per quanto riguarda il segmento dei negozi, che, come accennato in precedenza, comprende oltre il 60% dell'intero settore non residenziale, si conferma la netta prevalenza, in termini di volumi di compravendite, delle città di Roma (con 1.701 unità) e Milano (con 1.602 unità), seguite da Torino con 814 unità scambiate (circa la metà rispetto alle due città principali).

Proprio a Torino si è registrato il tasso di crescita più rilevante (+22,2%), seguito da quelli di Napoli (+19,5%) e Milano (16,6%); gli unici tassi negativi di una qualche rilevanza si sono avuti, invece, a Catania (-18,6%) e Bologna (-16,9%).

Se il dato viene rapportato allo *stock*, tuttavia, è ancora Milano la città più dinamica, unica, con Torino, a movimentare più del 2% delle unità adibite a negozio presenti sul territorio comunale (IMI rispettivamente pari a 2,55% e 2,17%).

Anche in questo segmento di mercato il dato più alto relativo alle quotazioni si registra a Venezia,

unica città a sfondare il tetto dei 4.000 euro al metro quadrato (4.138 €/m<sup>2</sup>, per l'esattezza); Milano supera i 3.000 euro (3.396 €/m<sup>2</sup>), mentre in tutti gli altri casi si rimane al di sotto di tale quota, a partire da Roma (2.859 €/m<sup>2</sup>) e Napoli (2.853 €/m<sup>2</sup>).

Rispetto al 2016, in un contesto caratterizzato da tassi negativi, da segnalare la dinamica in controtendenza delle città di Bari (+1,0%) e Torino (+0,9%).

## **Capannoni**

Relativamente al terzo segmento analizzato nel Rapporto, i capannoni, sono tre le città che presentano un volume di compravendite superiore alle 100 unità, rispettivamente Torino (131), Milano (119) e Roma (118).

Il confronto con i dati del 2016 mostra tendenze estremamente diversificate nelle dodici città analizzate: si passa da forti incrementi percentuali (oltre il 60% a Catania, oltre il 40% a Torino, oltre il 30% a Genova) a decrescite prossime (Firenze, Venezia, Bari) o superiori (Bologna) al 30%.

Rapportando tali numeri ai relativi *stock*, i dati più rilevanti (superiori al 2%) risultano quelli di Milano (2,36%), Genova (2,32%) e Torino (2,21%).

In termini di quotazioni, l'unica città che esprime un valore superiore ai 1.000 euro (1.025 €/m<sup>2</sup> per l'esattezza) è Firenze, dato sostanzialmente stabile rispetto a quello registrato nel 2016; i valori più bassi (meno di 400 €/m<sup>2</sup>) si sono riscontrati invece a Torino (314 €/m<sup>2</sup>) e Palermo (366 €/m<sup>2</sup>).

Rispetto al 2016 spicca il dato di Roma, che presenta un calo a doppia cifra superiore al 15% (esattamente -15,3%); l'unica quotazione in crescita risulta quella di Catania, per quanto solo dello 0,6 per cento.

Va sottolineato, in conclusione, che i volumi assai ridotti che caratterizzano questo segmento di mercato riducono, in modo spesso significativo, la rilevanza dei dati riferiti a una scala così minuta come quella comunale.

di

**Filippo Lucchese**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/entrate-e-assilea-scambi-immobili-non-residenziali-citta>