

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

Immobili

# Ancora un balzo in avanti per il comparto non residenziale

14 Settembre 2018

Il mercato che interessa, tra l'altro, uffici, istituti di credito, negozi, edifici e depositi commerciali, e autorimesse, ha realizzato la tredicesima crescita trimestrale consecutiva

Thumbnail Image not found or type unknown

Nel secondo trimestre del 2018 le compravendite di immobili non residenziali segnano un ulteriore rialzo, migliorando il risultato osservato il trimestre precedente. I segmenti terziario-commerciale, produttivo e agricolo crescono complessivamente più del residenziale.

A guidare la ripresa degli scambi è il settore terziario-commerciale (Tco) che, nel periodo in osservazione, realizza un incremento di unità compravendute dell'8,5 per cento. La crescita dei volumi di unità a destinazione produttiva è, invece, più debole, +1,3%, mentre si portano in perdita le unità a destinazione agricola, -4,2 per cento.

Questi sono alcuni dei dati di sintesi pubblicati nel *report* "**Non residenziale - Statistiche II trimestre 2018**" curato 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.

immagine di un grafico con il confronto tra scambi di immobili commerciali e residenziali

## Allunga il passo il settore terziario-commerciale

L'aggregato Tco ha realizzato, nel periodo aprile/giugno 2018, una crescita dell'8,5%, aumentando così il tasso realizzato il trimestre precedente, quando la variazione era stata +5,9 per cento. Con poco più di 25.300 unità scambiate tra aprile e giugno di quest'anno, il settore, che rappresenta quasi il 60% degli scambi del comparto non residenziale e coinvolge uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali e autorimesse, ha realizzato la tredicesima crescita

trimestrale consecutiva.

grafico con i valori relativi al settore terziario commerciale. A traino comincia è stato il buon risultato del Nord Est che, con un aumento tendenziale del 19,5%, ha migliorato ulteriormente il dato del primo trimestre, quando l'incremento era stato del 10,9 per cento. Rispetto al periodo gennaio-marzo, hanno conseguito risultati migliori anche il Sud, +7,7% (contro un +2,3%) e il Nord Ovest, +7,5% (contro un +5,4%). Per contro, frenano il Centro, +3,6% (era +4,6%) e le Isole che, a causa delle perdite registrate nei capoluoghi, dimezzano la variazione e da +9,8% del primo trimestre scendono a +4,5% nel secondo.

Dopo la flessione degli scambi osservata nei primi tre mesi 2018, torna in positivo il mercato degli uffici e studi privati che, con 2.650 unità compravendute, esibisce una crescita tendenziale del 6,7% (era -9,5% nel trimestre precedente). Con l'eccezione dei comuni del Centro che registrano una flessione dei volumi del 2,4%, rialzi si osservano in tutte le aree meridionali, che spuntano il rialzo maggiore (+10%). La dimensione media di un ufficio scambiato nel secondo trimestre cresce di circa 18 metri quadri, portandosi così a circa 167 mq.

Al rialzo delle compravendite di negozi e laboratori (+5,4% a livello nazionale) hanno contribuito il notevole incremento osservato nell'area del Nord Est, che guadagna il 20%, e del Nord Ovest (+8,4%), mentre arretra il mercato di questa tipologia di unità nelle altre aree del paese. Di interesse l'andamento discorde tra il numero di unità e la superficie che si osserva al Sud, con Ntn in calo dello 0,8% e Stn in aumento del 6,8 per cento.

Positivi i numeri per i depositi commerciali e le autorimesse, che consolidando il risultato del primo trimestre (+9,2%), sono risultati in crescita del 10,7 per cento. Il rialzo è diffuso in tutte le aree, con il Nord Est che, anche in questo caso, segna l'incremento maggiore (+20,8%).

Le restanti categorie del comparto, uffici pubblici (B/4), alberghi e pensioni (D/2), istituti di credito (D/5) ed edifici commerciali (D/8), con poco più di 1.200 Ntn scambiate tra aprile e giugno, sono in aumento complessivamente del 7,7%, con tassi piuttosto variabili nell'entità e nel segno tra le aree: si va dal +30,5% del Nord Est al -10,3% del Nord Ovest.

Nelle otto maggiori città italiane per popolazione, il settore del segmento terziario-commerciale a mostrare la crescita maggiore è quello degli uffici, che realizza +15,2% sull'omologo trimestre del 2017, con forti rialzi a Milano e Firenze, mentre perdono numero di scambi Genova, Torino e Bologna. Chiudono in negativo gli scambi di negozi e laboratori (-0,9%), in conseguenza delle

diminuzioni di transazioni nei mercati delle città di Torino (-20,5%), Palermo (-17,9%), Roma (-6,6%) e Napoli (-0,7%). Infine, nonostante il trend negativo di ben cinque città su otto, crescono del 3,1% tendenziale gli scambi di depositi commerciali e autorimesse, sostenuti dagli incrementi di Milano, Torino e Napoli.

## **Si ridimensiona la crescita degli scambi nel settore produttivo**

grafico che illustra le variazioni percentuali dei valori relativi al settore produttivo

Con poco meno di 3mila compravendite di unità destinate a capannoni e industrie si attenua la crescita nel settore produttivo, che esibisce un tasso tendenziale dell'1,3%, ridimensionando così il +8,2% realizzato da gennaio a marzo. La variazione positiva è il risultato di segni contrapposti tra le aree del paese: i rialzi hanno riguardato solo le aree del Nord, +7,3% per Nord Ovest e +5% per il Nord Est, mentre arretrano il Centro (-13,1%), le Isole (-6,9%) e il Sud (-3,1%).

L'analisi, nel dettaglio delle classi di rendita catastale, mostra una flessione degli scambi delle unità a minor valore, rendita fino a 500 euro, e tassi di rialzo per quelle con rendita superiore a 500 euro e, in particolare, il maggior incremento dei volumi si osserva per le unità nella fascia di rendita superiore a 10mila euro.

## **In calo le compravendite di unità connesse alle attività agricole**

Dopo il rialzo del 3% registrato nel primo trimestre del 2018, le compravendite di unità a destinazione agricola (censite in categoria D/10), nel secondo trimestre, risultano in calo del 4,2%. Gli aumenti conseguiti nelle Isole e nel Nord Est non sono stati, infatti, sufficienti a bilanciare i segni negativi delle restanti aree.

## **In salita gli scambi di unità censite nelle altre destinazioni**

L'aggregato composto da unità non residenziali non rientranti nei settori sopra citati e costituito, per il 98% da immobili del gruppo F, mostra, nel secondo trimestre 2018, un aumento del 4,7%, migliorando il tasso del precedente trimestre (era +2,2%).

di

**Erika Ghirardo**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/ancora-balzo-avanti-comparto-non-residenziale>