

Immobili

Frena il mercato non residenziale nel periodo luglio-settembre 2018

7 Dicembre 2018

In termini complessivi si è registrato un tasso di crescita dell'1,8%, in calo il settore produttivo, stabile il terziario-commerciale. Gli scambi più vivaci fuori dai capoluoghi di provincia



In calo il settore produttivo, stabile il terziario-commerciale, torna a crescere l'agricolo

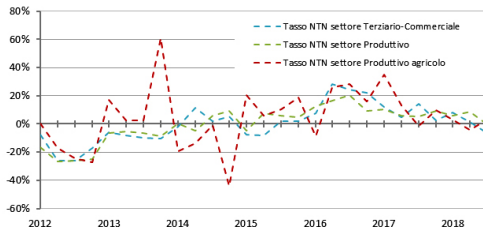
I dati relativi al mercato immobiliare non residenziale nel terzo trimestre 2018, pur mantenendosi complessivamente in territorio positivo, hanno fatto segnare un deciso rallentamento rispetto alle recenti dinamiche di crescita: è quanto emerge, in estrema sintesi, dal documento "**Non Residenziale - Statistiche III trimestre 2018**", curato dall'Ufficio statistiche e studi della direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, disponibile, come di consueto, sul sito internet dell'Agenzia.

In termini complessivi, infatti, si è registrato un tasso di crescita dell'1,8%, sensibilmente al di sotto di quello relativo al trimestre precedente (+6,5%); a incidere sono stati soprattutto l'inversione di tendenza del terziario-commerciale, che da solo rappresenta oltre il 50% dell'intero comparto non residenziale, e il calo del settore produttivo, che ha segnato un -6,5 per cento.

Il settore produttivo agricolo, al contrario, è tornato a crescere in termini di volumi di compravendite (+3,0%), ma è stata soprattutto la quarta, residuale aggregazione analizzata (che comprende per lo più immobili della categoria catastale F) a trascinare l'indice complessivo verso il

“segno più” grazie a un’espansione del 7,1 per cento.

Serie storica variazioni % tendenziali NTN settori Terziario-commerciale, Produttivo e Produttivo agricolo



A seguire, una analisi di alcuni degli aspetti più rilevanti emersi in relazione ai singoli settori di mercato.

Settore terziario-commerciale

Come accennato, il settore terziario commerciale, dopo ben tredici trimestri di espansione, che hanno riportato i volumi ai livelli del 2012, ha fatto registrare, nel terzo trimestre dell’anno in corso, un tasso negativo (-0,3%, contro il +8,5% del trimestre precedente).

L’area del Paese che ha subito una contrazione nelle compravendite è stata quella centro-settentrionale, con tassi disaggregati che vanno dal -5,2% del Centro al -0,8% del Nord Ovest (che resta, tuttavia, il mercato più dinamico in termini assoluti con un Ntn pari a 6.606 unità).

Prosegue, invece, l’espansione del mercato al Sud (seppure con un consistente rallentamento, dal +7,7% del trimestre precedente al +0,6% dell’attuale) e nelle Isole (dove, in controtendenza, il tasso di crescita triplica, fino a raggiungere un +13,4%).

L’incremento di compravendite si è concentrato nei comuni non capoluogo (+2,0%), per quanto il tasso sia risultato assai inferiore a ai tre mesi precedenti (+9,0%); al contrario, nei capoluoghi di provincia si è verificata addirittura una significativa contrazione (-5,9%), soprattutto nel Nord Ovest e nel Centro.

Disaggregando ulteriormente il settore, si può osservare come, in realtà, il calo si concentri sul segmento “Uffici e studi privati”, con impatti peraltro consistenti (-20,8% in termini di Ntn, -24,1% in termini di superficie), mentre gli altri segmenti registrano tutti un aumento delle compravendite. La superficie media delle unità scambiate scende in tutti i comparti, ad eccezione di “Depositi commerciali e autorimesse”, dove si è avuto un incremento di 4,1 metri quadrati.

L’approfondimento sulle otto grandi città, infine, conferma e amplifica la tendenza negativa segnalata per i comuni capoluogo, sia in termini di Ntn che di superficie scambiata. In controtendenza, invece, i dati sulla superficie media delle unità compravendute, che in questo caso decresce nel solo comparto “Depositi commerciali e autorimesse”.

Settore produttivo

Anche il settore produttivo, come anticipato, dopo tre anni esatti di espansione torna a contrarsi, registrando un -6,5%.

Il calo ha interessato soprattutto Isole (volumi più che dimezzati) e Nord Est mentre, in controtendenza, sono andati il Centro (+6,7%) e, soprattutto, il Sud (+20,7%).

Disaggregando il comparto per classi di rendita, si osserva come la diminuzione delle compravendite si sia concentrata sulle unità di minor valore (rendita fino a 500 euro), con il Nord Est unica area territoriale a registrare tassi negativi in tutte le classi di rendita rilevate.

Da segnalare come permanga la prevalenza, in termini di volumi, della classe di rendita intermedia (valori compresi tra 500 e 5mila euro), pari a oltre il 40% del totale; le due classi inferiori, proprio quelle interessate dal calo nel trimestre in oggetto, rappresentano nel complesso poco più di un quinto del totale degli scambi.

Settore produttivo agricolo

Il settore produttivo agricolo, che rappresenta tuttavia meno del 2% dell'intero comparto non residenziale, registra un andamento in controtendenza rispetto ai due settori appena analizzati: dopo un trimestre con segno negativo (-4,2%), infatti, il volume delle compravendite è tornato a salire (+3,0%).

La crescita ha riguardato, in particolare, tre aree territoriali, Nord Est, Sud e Nord Ovest, mentre è rimasto il segno meno al Sud (-2,8%) e al Centro (-15,7%).

Altre destinazioni.

Il rapporto presenta, infine, una quarta aggregazione, che raccoglie tutte le unità immobiliari scambiate che non rientrano nei raggruppamenti precedenti, pari a oltre un terzo del totale (Ntn 13.561) e, come accennato, per oltre il 97% appartenenti al gruppo catastale F.

È proprio questa aggregazione a determinare il segno positivo del comparto non residenziale nel terzo trimestre, con un tasso (+7,1%) quasi doppio rispetto a quello registrato nel trimestre precedente (+4,7%), con una particolare incidenza della categoria F/1 (quasi 600 unità immobiliari compravendute in più).

di

Filippo Lucchese

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/frena-mercato-non-residenziale-nel-periodo-luglio-settembre-2018>