

Attualità Immobili

Mercato immobiliare non residenziale: chi sale e chi scende nelle grandi città

30 Maggio 2019

Pubblicati i dati 2018 relativi a uffici, negozi e capannoni. Oltre ai quadri nazionale, regionale e per macroaree, disponibili specifici focus relativi ai dodici centri di maggior peso demografico

Thumbnail Il **Rapporto immobiliare 2019** sul mercato a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, presentato oggi dall'Agenzia delle entrate e realizzato in collaborazione con l'Associazione italiana leasing (Assilea), descrive un quadro, riferito al 2018, più articolato e meno omogeneo rispetto a quello che emergeva nelle rilevazioni più recenti.

In termini di volumi compravenduti, i tre segmenti oggetto di approfondimento (uffici, negozi e capannoni) esprimono dinamiche differenziate, con gli uffici in calo (-3,7%), negozi e laboratori in espansione (+4,6%), e il settore produttivo sostanzialmente stabile (+0,6%); le quotazioni mostrano invece un calo abbastanza omogeneo, compreso tra uno e due punti percentuali, più accentuato nelle città capoluogo di provincia.

Il Rapporto, oltre ai quadri nazionale, regionale e per macroaree territoriali, fornisce anche, come nelle precedenti versioni, degli specifici *focus* di approfondimento relativi alle dodici città italiane di maggior peso demografico (ovvero quelle con popolazione superiore ai 250mila abitanti), in corrispondenza delle quali si registrano i mercati di maggiore rilevanza: si fornisce, a seguire, una sintesi dei dati più significativi.

Image not found or type unknown
omi città
Uffici

Nel segmento di mercato degli uffici, i dati disaggregati per città forniscono un quadro estremamente diversificato.

Milano, la città che presenta il mercato di gran lunga più dinamico sia in termini assoluti (con 1.145 unità compravendute, oltre il doppio rispetto alla seconda, Roma), sia in rapporto al relativo *stock* (movimentato il 2,89% dell'intero patrimonio), vede un'ulteriore, significativa espansione (+12,7%), con un aumento anche della quotazione media (2.598 €/m², +2,9% rispetto al 2017). Un andamento simile si è avuto anche per le due città venete analizzate, Venezia (+20,9% per quanto riguarda le compravendite, +7,0% in termini di quotazioni) e Verona (+20,9% le compravendite, +0,8% le quotazioni); un'altra città con mercato in espansione, sebbene in presenza di numeri estremamente bassi, è Catania (+13,2%), mentre Bari e Palermo confermano sostanzialmente i dati dell'anno precedente e le restanti sei città analizzate mostrano un calo, il più rilevante dei quali a Genova (-30,9%). Per quanto riguarda le quotazioni, invece, oltre ai tre casi già citati, solo Torino esprime un tasso positivo, per quanto di ridotta entità (+0,2%), mentre negli altri otto casi si ha un calo, particolarmente rilevante a Roma (-4,4%) e a Palermo (-5,9%); in termini assoluti le quotazioni più alte restano rispettivamente quelle di Venezia (3.791 €/m²) e Roma (3.150 €/m²).

Negozi

Il secondo dei settori analizzati, quello dei negozi, copre in realtà oltre la metà dei volumi compravenduti dell'intero comparto non residenziale.

La tendenza aggregata nazionale, di segno positivo (+4,6%, come visto), trova un sostanziale riscontro nei dati relativi alle principali città; in nove delle dodici rilevazioni proposte, infatti, il numero di compravendite risulta in espansione, con tassi, in alcuni casi, particolarmente significativi (come a Bologna, +31,2%).

È interessante notare come le due città con il più alto volume di compravendite, rispettivamente Milano (1.710) e Roma (1.649), presentino tendenze contrastanti, con la prima in crescita (+6,6%) e la seconda in calo (-3,6%) rispetto ai dati del 2017; anche Torino, terza città per rilevanza a livello nazionale (Ntn pari a 802) e seconda se si considera il rapporto con il patrimonio esistente (Imi pari al 2,14%), va in controtendenza con un tasso negativo (-1,7%).

Per quanto riguarda le quotazioni, si può affermare che l'unico caso in sostanziale controtendenza è rappresentato dalla città di Venezia, che cresce del 4,1%, consolidando così il proprio primato alla scala nazionale (4.308 €/m²); per il resto si segnalano i leggeri incrementi registrati a Catania e Napoli (non oltre l'1%), e tassi negativi negli altri casi, comprese le tre città principali (-1,1% a Milano, -4,8% a Roma, -2,1% a Torino).

Capannoni.

Il terzo, e ultimo, segmento di mercato non residenziale approfondito nel rapporto è quello produttivo.

Come anticipato nell'introduzione, i dati del 2018, in termini aggregati, hanno mostrato una

sostanziale stabilità dei volumi compravenduti (tasso leggermente positivo, +0,6%); le grandi città confermano questa dinamica, con una leggera prevalenza del segno positivo, a partire dai mercati di maggiore dimensione.

Le tre città con il volume più ampio di compravendite si confermano rispettivamente Torino (Ntn 146), Milano (Ntn 140) e Roma (NTN 127); in tutti e tre i casi i dati esprimono un'ulteriore espansione nel 2018, rispettivamente pari all'11,5%, al 17,6% e al 7,6 per cento.

I tassi più rilevanti, come prevedibile, si hanno presso città caratterizzate da mercati più limitati, quindi statisticamente più sensibili alle variazioni: con segno positivo spiccano Verona (+37,8%) e Venezia (+28,6%), con segno negativo Catania (-65,4%) e Bari (-34,4%).

Per quanto riguarda, infine, le quotazioni si registra, in questo caso, l'assenza di città in controtendenza con l'andamento aggregato nazionale, di segno negativo: in alcuni centri si ha un dato sostanzialmente stabile (Venezia e Napoli), in altri cali apprezzabili (i tassi più rilevanti a Palermo, -6,2%, ed a Verona, -5%). In termini assoluti resta a Firenze la quotazione più elevata (994 €/m²), seguita da quelle di Milano (883 €/m²) e Venezia (840 €/m²).

di

Filippo Lucchese

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita-dal-catasto/articolo/mercato-immobiliare-non-residenziale-chi-sale-e-chi-scende>