

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

Attualità Immobili

## Andamento incerto e segni alterni per gli immobili non residenziali

30 Maggio 2019

Nonostante la crescita del volume degli scambi di uffici, negozi e unità del comparto produttivo, per lo scorso anno il fatturato stimato è rimasto inferiore a quello realizzato nel 2017



Flessione dei prezzi e fatturato in lieve calo, nonostante il recupero dei volumi, sono, nel 2018, le principali evidenze nel mercato degli immobili non residenziali. È quanto emerge, in sintesi, dal **Rapporto immobiliare 2019** dedicato al settore non residenziale, pubblicato dall'ufficio Statistiche e Studi dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, in collaborazione con

l'associazione italiana leasing (Assilea) e disponibile, da oggi, sul sito internet dell'Agenzia. Il volume fornisce una sintesi, riferita al 2018, dei principali indicatori immobiliari per i comparti terziario, commerciale e produttivo.

Rispetto al 2017, gli scambi di uffici, negozi e unità immobiliari produttive hanno registrato una crescita complessiva dell'1,9 per cento. Il "fatturato" totale, però, è stimato in 15,6 miliardi di euro, valore poco inferiore a quello realizzato nel 2017 (-0,4%). Tale risultato è l'effetto della crescita del volume d'affari del settore negozi, +2,9%, del lieve rialzo del comparto uffici, +0,7% e del calo registrato per i capannoni, -3,7 per cento.

**Recuperi e cali per le compravendite tra le aree**

Dopo un 2017 di crescita omogenea, nel 2018, per le compravendite dei tre comparti non residenziali si osservano variazioni di segno discorde: salgono gli scambi dei negozi (+4,6%) e le transazioni di immobili del produttivo (+0,6%), mentre tornano a flettere gli scambi di uffici (-3,7%).

Con poco meno di 10mila transazioni, nel 2018 il mercato degli uffici torna in flessione dopo due anni di crescita. Il calo del 3,7% registrato a livello nazionale riflette le perdite osservate in tutte le aree del paese. Il Centro, in particolare, segna una forte battuta d'arresto con un calo del 12,5% dovuto soprattutto alla performance del Lazio (-23,1%), della Toscana (-4,3%) e, seppure riferito a un numero di scambi inferiore, anche dell'Umbria (-24%). Più contenute le flessioni al Nord con il Nord Est che riesce ad arginare il calo all'1,5% grazie ai rialzi di Emilia-Romagna (+3,8%) e Friuli Venezia Giulia (+10,6%) e il Nord Ovest, che nonostante i cali di 3 su 4 regioni dell'area, contiene la diminuzione all'1,1% per effetto dell'aumento del 2,2% della Lombardia. Anche al Sud ai rialzi di Abruzzo, Calabria e Molise si contrappongono i segni negativi di Campania e Calabria così come nelle Isole si osserva una flessione in Sicilia e una stabilità della Sardegna.

La crescita degli scambi nel mercato dei negozi è diffusa in quasi tutte le aree del paese con le Isole che, pur rappresentando una quota di Ntn che non raggiunge il 10%, segnano l'incremento più elevato, +14,9 per cento. Rialzi intorno al 6% al Nord e più contenuti al Sud (+1,7%), mentre l'area del Centro è in lieve calo (-0,6%).

Un timido +0,6% fa restare in positivo gli scambi di immobili a destinazione produttiva, in considerazione della crescita delle aree del Nord che rappresentano quasi il 70% del totale dell'Ntn nazionale e dove gli scambi sono cresciuti del 2,9% al Nord Ovest e dell'1,7% al Nord Est.

### Valori ovunque in diminuzione

Per i tre comparti del non residenziale i prezzi nel 2018 sono ovunque in discesa. A registrare la perdita maggiore è il produttivo dove la quotazione media, circa 480 €/mq, perde, rispetto al 2017, l'1,9 per cento. Il valore medio dei negozi, 1540 €/mq, è in calo dell'1,7% e, infine, la quotazione media degli uffici, intorno ai 1360 €/mq scende dell'1,1 per cento. A subire il maggiore ribasso è la quotazione media dei capannoni ubicati nel Centro (-3,6%). Forte il calo dei valori, nella stessa area, anche per i negozi, dove il prezzo al metro quadrato, pur confermandosi il più alto tra quello delle aree, scende del 3,5 per cento.

### In calo il valore di scambio del non residenziale

Nel 2018, il valore di scambio stimato per i tre settori ammonta complessivamente a 15,6 miliardi



di euro, poco meno di quello calcolato per il 2017. A pesare sul calo è l'andamento negativo del volume d'affari del comparto produttivo che realizza un valore di 6,5 miliardi in diminuzione del 3,7 per cento. Risultato positivo per il settore uffici che con 3,1 miliardi di euro segna un leggero rialzo (0,7%) e in espansione è anche il settore dei negozi che realizza scambi per un valore di circa 6 miliardi e una crescita del 2,9 per cento.

## I prossimi appuntamenti con l'Osservatorio del mercato immobiliare

Per i settori non residenziali, come visto, il 2018 si è chiuso con un trend ancora positivo seppure con incertezze e segni negativi in qualche comparto e in qualche area territoriale. Per conoscere i primi risultati del 2019 si dovrà attendere la nota relativa al I trimestre 2019, dedicata agli immobili non residenziali, che sarà pubblicata dall' Osservatorio del mercato immobiliare il prossimo 6 giugno

di

**Erika Ghirardo**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita-dal-catasto/articolo/andamento-incerto-e-segni-alterni-immobili-non-residenziali>

