

Attualità

Mercato immobiliare: non si arresta il trend positivo del non residenziale

13 Settembre 2019

Conferme dal settore terziario-commerciale, che guadagna quasi il 60% del totale delle compravendite, torna a crescere il segmento agricolo, variazione negativa invece per il produttivo

immagine generica illustrativa con un casale agricolo
Il mercato immobiliare non residenziale continua a espandersi, in termini di volumi compravenduti, anche nel secondo trimestre del 2019. Il tasso tendenziale, che esprime la variazione rispetto all'analogo trimestre del 2018, mostra una crescita del 5,5% superiore rispetto a quello registrato nel trimestre precedente (+4,8%).

I dati completi, sia di sintesi che di dettaglio, sono esposti nel documento "**Non Residenziale - Statistiche II trimestre 2019**", curato dall'Ufficio statistiche e studi della direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate e da oggi disponibile sul sito internet dell'Agenzia.

Vengono definiti, all'interno del settore, i consueti quattro segmenti: il terziario-commerciale, il più consistente con oltre 26mila unità compravendute (quasi il 60% del totale); il produttivo; il produttivo agricolo; un quarto segmento, infine, di carattere residuale, composto per la quasi totalità da immobili appartenenti alle categorie catastali del gruppo F.

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

grafico che illustra il testo precedente
image not found or type unknown

Settore terziario-commerciale

Nel trimestre in esame, il settore terziario-commerciale ha presentato un tasso di espansione del 5,3%, sostanzialmente in linea con il dato generale. L'incremento è stato più accentuato nei comuni minori (+6,8%), che rappresentano oltre il 70% del mercato, mentre i comuni capoluogo di provincia hanno registrato una crescita dell'1,8%.

Tutte le macroaree territoriali hanno espresso tassi positivi, più significativi nel Centro (+8,3%), nel Nord Ovest (+7,6%) e nelle Isole (+7,2%). In termini assoluti il Nord Ovest permane il mercato più dinamico, con oltre 8.500 unità compravendute (quasi un terzo del totale).

Disaggregando il settore in singoli segmenti, si rileva come il segmento "Uffici e studi privati" vada in leggera controtendenza (tasso negativo, -0,5%), un calo concentrato al Centro (-6,2%) e al Sud (-17%) e che risulta ancora più esteso ed evidente in termini di superfici compravendute, sia totali (-9,4% il dato nazionale) che medie (-15 m²).

Le altre due sotto-aggregazioni presentano, invece, tassi positivi: +7,5% "Negozi e laboratori" e +5,5% "Depositi commerciali e autorimesse". In termini di superfici medie si registrano invece, rispettivamente, un calo nel primo caso ("Negozi e laboratori", -2,4 m²) e un incremento nel secondo caso ("Depositi commerciali e autorimesse" +1,3 m²).

Viene, infine, fornito un quadro delle categorie catastali residuali (meno del 5% del totale del settore) comprese nel settore terziario-commerciale (B/4, D/2, D/5, D/8), che complessivamente mostrano un'espansione dell'1,2% dei volumi scambiati.

Come di consueto, viene anche sviluppato uno specifico *focus* relativo alle otto principali città, scelte in base alla dimensione demografica, disaggregato per singolo segmento di mercato. Le dinamiche prevalenti non si discostano in modo significativo da quelle viste in precedenza, con una prevalente compressione dei volumi per "Uffici e studi privati" (a partire da Milano, -6,4%, che si conferma nettamente il mercato più consistente) e una espansione per "Negozi e laboratori" (Genova l'unica eccezione, -6,3%) e "Depositi commerciali e autorimesse" (uniche eccezioni Napoli, -26,5%, e Torino, -11,8%); prevale ovunque, invece, il segno negativo per quanto riguarda le superfici medie.

Settore produttivo

Il settore produttivo risulta l'unico in controtendenza, con una contrazione, per quanto limitata, del volume delle compravendite alla scala nazionale (-1,4%); il tasso negativo si è registrato, in particolare, in tre delle cinque macroaree territoriali analizzate: -7,3% nel Nord Ovest, -0,6% nel Nord Est e -16,1% nelle Isole.

L'analisi procede, quindi, individuando cinque diverse classi, sulla base della rendita catastale,

assunto, seppure con un certo grado di approssimazione, quale parametro di qualificazione delle unità immobiliari. Ciò che emerge è una crescita delle compravendite nelle classi inferiori (tutti tassi negativi nelle unità immobiliari con rendita minore di 5mila euro), a fronte di un decremento nei volumi scambiati nelle due classi superiori.

In termini assoluti, quasi la metà del mercato (43,3%) resta concentrato nella classe intermedia, ovvero quella con rendita compresa tra 500 e 5mila euro.

Settore produttivo agricolo

Il settore produttivo agricolo presenta un tasso di espansione dei volumi delle compravendite particolarmente significativo (+21,6%), dopo il calo (-3,6%) registrato nel I trimestre (che era stato peraltro interamente concentrato nel Nord Ovest, con una compressione prossima al 25%).

Tutte le macroaree territoriali hanno avuto una crescita dei volumi scambiati; il dato più rilevante è sicuramente quello del Nord Est, +39,3%, soprattutto in considerazione del fatto che in questa macroarea si concentra oltre il 40% dell'intero mercato nazionale.

Altre destinazioni

Il rapporto presenta infine, come accennato, una quarta aggregazione, che raccoglie tutte le unità scambiate che non rientrano nei raggruppamenti precedenti, pari ad oltre un terzo del totale (NTN 16.160) e costituite per quasi il 98% da immobili appartenenti al gruppo catastale F: rispetto al secondo trimestre del 2018 si è registrato un incremento del 6,7% nei volumi, dato che ha concorso a consolidare la tendenza aggregata del settore.

di

Filippo Lucchese

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/mercato-immobiliare-non-si-arresta-trend-positivo-del-non-residenziale>