Immobili

Nuovo aggiornamento dei dati Omi: cresce ancora il mercato non residenziale

5 Dicembre 2019

A trainare gli scambi è di nuovo il settore terziario-commerciale che, con 22.953 transazioni concluse nel terzo trimestre 2019, cresce del 7,4%. In flessione i settori produttivi e agricoli

immagine di un immobile uso ufficio

La tendenza positiva in atto nel mercato immobiliare non residenziale trova conferma anche nel terzo trimestre del 2019: il tasso tendenziale relativo all'intero comparto ha sfiorato il 6% migliorando di poco il risultato registrato nel trimestre precedente. A fronte di un andamento complessivo favorevole, alcune componenti, già deboli, del non residenziale hanno registrato un lieve rallentamento degli scambi.

Tutti i dati, sia quelli di sintesi che di dettaglio, relativi al periodo compreso tra luglio e agosto di quest'anno sono consultabili nella pubblicazione "**Non Residenziale - Statistiche III trimestre 2019**", curata 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.

Come di consueto, i settori analizzati nel report sono quattro: il terziario-commerciale, a sua volta articolato in segmenti interni, il produttivo, il produttivo-agricolo e un settore di carattere residuale, composto per la quasi totalità da immobili appartenenti alle categorie catastali del gruppo F.

Settore terziario-commerciale

Gli immobili destinati ad attività terziaria o commerciale rappresentano la fetta più consistente del mercato non residenziale, pesando per circa il 60% sul totale dei volumi di scambio.

Nel trimestre di riferimento questo settore ha fatto registrare un'accelerazione nei volumi delle compravendite, con un tasso tendenziale di crescita del 7,4%, il più alto tra gli ultimi cinque

rilevati.

Dai dati disaggregati per macroaree territoriali emerge una dinamica positiva sull'intero territorio peninsulare, con tassi di espansione particolarmente rilevanti nel Centro (+14,3%) e nel Nord Est (+11,9%); l'unica macroarea in negativo risulta quella delle Isole (-5,4%), per effetto dell'andamento dei comuni più piccoli, che hanno segnato un calo dell'11,8% contro una crescita del 15,1% nei comuni capoluogo di provincia.

Quest'ultima tendenza, ovvero un maggiore dinamismo dei comuni capoluogo rispetto a quelli minori, si rileva anche a livello nazionale, dove i primi hanno registrato un tasso di espansione del mercato più che triplo (+15,8%, contro il +4,3% degli altri comuni), e segna un'inversione rispetto alle ultime rilevazioni.

All'interno del settore, il rapporto individua tre sotto-aggregazioni (uffici e studi privati, negozi e laboratori, depositi commerciali e autorimesse), di cui riporta i dati relativi sia ai volumi che alle superfici compravendute e una quarta, residuale, con informazioni ridotte, composta da immobili appartenenti alle categorie catastali B/4, D/2, D/5 e D/8.

In ciascuna di queste aggregazioni i dati nazionali che riguardano il numero di transazioni risultano positivi e oscillano, con lievi scostamenti, attorno alla media del settore. Qualche numero negativo affiora nelle singole macroaree, ad esempio nel Nord Ovest e al Sud per quanto riguarda il segmento uffici e studi privati e nelle isole con riferimento al segmento negozi e laboratori.

L'aumento dei volumi di scambio trova corrispondenza in termini di superficie, anche se le variazioni risultano generalmente più contenute. Ne deriva, in tutti i segmenti e nella maggior parte delle aree territoriali, un tendenziale ridimensionamento della superficie media scambiata.

Nel report trovano spazio anche i dati, di nuovo articolati per segmenti, relativi alle otto città italiane più grandi su base demografica dove, come spesso accade, le dinamiche di mercato risultano essere molto più vivaci rispetto alla media nazionale.

In questo trimestre ciò è particolarmente vero nell'ambito delle compravendite relative a negozi e laboratori e uffici e studi privati con incrementi rispettivamente pari a +30% e +20% circa.

Nel primo segmento i tre mercati più importanti per dimensioni e cioè Roma, Milano e Torino sono anche quelli che hanno registrato i migliori risultati, assieme a Bologna dove le transazioni sono state 161 a fronte delle 72 dell'omologo trimestre del 2018.

Milano, che da sola assorbe oltre il 40% delle compravendite nelle metropoli, ha ottenuto un dato (+7,9%) inferiore a quello nazionale laddove Roma ha invece registrato una performance particolarmente positiva (+68% circa), superata solo da Firenze (+88%).

Da sottolineare il dato negativo di Torino (-24,3%) così come quello di Milano (-8,4%) nell'ambito

dei depositi commerciali e delle autorimesse.

Settore produttivo

Il settore produttivo, costituito prevalentemente da capannoni e industrie, con 2.681 unità compravendute ha invece proseguito la tendenza di segno negativo già rilevata nel precedente trimestre, -0,9%, dopo il -1,4% di metà 2019.

Sviluppando l'analisi sulla base delle macroaree territoriali conferme negative al Nord positive al Centro, mentre si è invertita la tendenza al Sud e nelle Isole rispetto al trimestre precedente.

Disaggregando poi il settore per classi di rendita, si osserva come l'espansione dei volumi compravenduti che ancora una volta ha caratterizzato le classi con rendita minore (fino a 500 euro) non sia tuttavia in grado di compensare il calo delle tre classi con rendita più alta.

Settore produttivo-agricolo

Anche nel terzo settore analizzato, ovvero quello produttivo agricolo, corrispondente alla categoria catastale D/10 e notoriamente caratterizzato da forti oscillazioni degli scambi, il terzo trimestre 2019 segna un ritorno in campo negativo (-3,1%).

Dall'analisi territoriale emerge che le macroaree che hanno determinato il risultato al livello aggregato nazionale sono rispettivamente il Centro (-12,7%), il Sud (-9,7%) ed il Nord Ovest (-7,9%).

Altre destinazioni

Il rapporto presenta, infine, come accennato, una quarta aggregazione, che raccoglie tutte le unità immobiliari relative al mercato non residenziale non rientranti nei precedenti settori analizzati.

Queste unità, che appartengono per quasi il 98% alle categorie catastali del gruppo F, hanno registrato un volume di compravendite pari a 14.218 NTN, confermando (+4,8%) la dinamica tendenziale positiva del semestre precedente (+6,7%).

di

Saverio Serafini

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/nuovo-aggiornamento-dei-dati-omi-cresce-ancora-mercato-non>