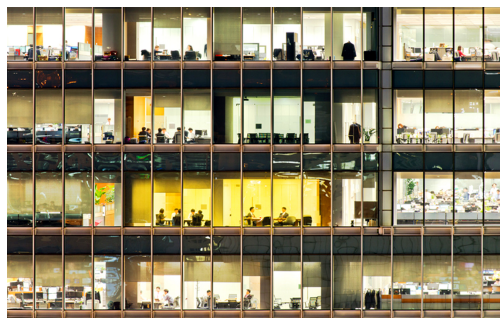


Immobili

Mercato immobiliare italiano: cresce il settore non residenziale

5 Marzo 2020

Crescono le compravendite in tutti i comparti negli ultimi quattro mesi dell'anno appena trascorso: più consistente il terziario-commerciale, con oltre 31.000 unità compravendute



Nel quarto trimestre 2019 il mercato immobiliare non residenziale ha mostrato in tutti i segmenti una tendenza di tipo espansivo, per quanto con tassi assai differenziati; il tasso tendenziale aggregato, che esprime la variazione dei volumi compravenduti rispetto all'analogo trimestre del 2018 per l'intero settore, è risultato pari a +4,9%, leggermente inferiore al +5,6% del trimestre precedente.

I dati completi, sia di sintesi che di dettaglio, sono esposti nel documento "**Non Residenziale - Statistiche IV 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.

I quattro segmenti individuati all'interno del settore non residenziale sono rispettivamente il terziario-commerciale (il più consistente, con oltre 31.000 unità compravendute, oltre il 56% del totale), il produttivo, il produttivo agricolo ed un quarto, 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

Si propone, a seguire, una breve analisi di ciascun segmento.



Segmento terziario-commerciale

In termini aggregati, il primo dei segmenti di mercato individuati, il terziario-commerciale, ha visto nel quarto trimestre del 2019 un'espansione dei volumi compravenduti del 6,2%.

Tutte le macroaree in cui è stato ripartito il territorio italiano hanno presentato tassi positivi, compresi tra il +10% delle Isole, che restano l'area meno dinamica in termini assoluti, e il + 2,8% del Sud; l'espansione ha interessato in modo mediamente abbastanza omogeneo comuni di grande e di piccola dimensione, se si pensa che i tassi dei comuni capoluogo di provincia e di quelli non capoluogo sono risultati rispettivamente +7,5% e +5,8%.

Il rapporto individua poi all'interno del segmento in esame, come di consueto, quattro sotto-aggregazioni: uffici e studi privati, negozi e laboratori, depositi commerciali e autorimesse e un quarto insieme residuale. Ciò che emerge è che la tendenza espansiva dei volumi di compravendita accomuna tutte e quattro queste sotto-aggregazioni, anche con riferimento alle relative ripartizioni territoriali in macroaree.

Uffici e studi privati, in particolare, hanno visto un incremento delle compravendite rispetto al trimestre analogo dell'anno precedente dell'8,3% alla scala nazionale, anche se con una compressione delle relative superfici medie compravendute (-7,3 m²); negozi e laboratori sono cresciuti, in termini di volume scambiato, del 6,4%, con superfici medie sostanzialmente inalterate (in contrazione al nord, in espansione al centro e al sud); per depositi commerciali e autorimesse i volumi scambiati sono cresciuti del 4,4%, con superfici medie in leggero calo (-2,1 m²), soprattutto per effetto delle dinamiche del nord e del centro; l'aggregazione residuale, infine, per quasi il 75% rappresentata da immobili destinati a speciali esigenze commerciali (categoria catastale D/8), ha visto un aumento delle compravendite di oltre il 20%.

Un ultimo prospetto viene dedicato all'approfondimento relativo alle otto principali città per dimensione demografica: le due di gran lunga più importanti in termini di mercato, Milano e Roma, mostrano una solida tendenza espansiva in tutte e quattro le sotto-aggregazioni precedentemente ricordate, mentre in generale si può rilevare come i tassi risultino mediamente più elevati rispetto a quelli visti alla scala nazionale, pur con qualche eccezione di segno negativo riscontrabile in ciascun comparto.

Segmento produttivo

Il segmento produttivo presenta, tra i quattro, il tasso aggregato più basso, +1,5%, a conferma di una tendenza sostanzialmente stazionaria in atto da almeno un anno; in questo caso la macroarea territoriale che con il suo tasso negativo comprime il dato aggregato nazionale è il Nord Est, con un tasso di -8,5%.

L'analisi presenta anche un'ulteriore segmentazione, sviluppata sulla base della rendita catastale, scelta, almeno in prima approssimazione, quale parametro di definizione qualitativa delle unità immobiliari; ciò che risulta è un'espansione delle compravendite concentrata soprattutto sulla fascia di rendita più alta (+13,6% per gli immobili con rendita oltre 10.000 euro), con una tendenza prevalentemente di segno negativo nelle altre fasce individuate (eccetto quella compresa tra 100 e 500 euro).

Segmento produttivo agricolo

Il segmento produttivo agricolo prosegue il proprio andamento altalenante, con un tasso aggregato nazionale di +11% che fa seguito al -3,6% registrato nel trimestre precedente.

L'espansione ha interessato tutte le aree territoriali del Paese, ad eccezione delle Isole (dove si è registrato un -3,1%); la dinamica più rilevante è quella che ha interessato il Centro, dove si è avuta una crescita dei volumi delle compravendite di oltre un terzo (+36,9%), mentre il mercato più consistente permane quello del Nord Est (337 unità compravendute nel trimestre, +8,2% rispetto all'anno precedente).

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 18.943); si tratta per oltre il 97% di immobili appartenenti al gruppo catastale F. Come anticipato, anche in questo caso, rispetto al quarto trimestre del 2018, si è registrato un incremento delle compravendite (+3,1%), dato che ha concorso a consolidare la tendenza aggregata del settore.

di

Filippo Lucchese

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/mercato-immobiliare-italiano-cresce-settore-non-residenziale>