

Immobili

Mercato immobiliare non residenziale In crescita i volumi anche nel 2019

28 Maggio 2020

Online sul sito dell'Agenzia delle entrate, nella sezione dedicata, i dati relativi ai diversi comparti: tassi positivi per negozi e uffici, stabile il produttivo, in calo solo le quotazioni medie



Pubblicato oggi sul sito *internet* delle Entrate il **Rapporto immobiliare 2020** relativo al mercato a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare; si tratta di un appuntamento ormai tradizionale, le cui risultanze appaiono piuttosto significative alla luce dei traumatici eventi degli ultimi mesi, che determineranno inevitabilmente una discontinuità nelle

dinamiche in corso di evoluzione.

I dati del 2019 hanno confermato la tendenza sostanzialmente espansiva in atto da circa un quinquennio e già rilevata nel settore residenziale: l'unico comparto nel quale i volumi compravenduti sono risultati stabili rispetto al 2018 è stato quello produttivo. Il valore complessivo degli scambi relativi al settore è stato stimato, nel 2019, pari a quasi 16 miliardi di euro, anch'esso in leggera crescita rispetto alla rilevazione precedente (+1,9%), anche se l'espansione, in questo caso, si è concentrata in un solo comparto, quello commerciale (+7,4%), con terziario e produttivo che hanno mostrato, invece, una leggera flessione (rispettivamente -2,8% e -1,0%).

Indice Ntn per il settore non residenziale (aggregazione nazionale):



Vediamo da vicino un estratto sintetico di alcuni dei principali dati contenuti nel Rapporto, disaggregato per i singoli comparti.

Il mercato degli uffici

Il comparto degli uffici, che comprende tutte le unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale A/10, è tornato a crescere, in termini di volumi compravenduti, dopo la flessione registrata nel 2018; il tasso rilevato, +4,8%, ha riportato l'Ntn (numero di transazioni normalizzate) oltre quota diecimila (10.477 per l'esattezza).

Oltre il 60% del mercato risulta concentrato nel Nord; proprio il Nord Est presenta il tasso aggregato di espansione più rilevante (+10,0%), insieme a quello delle Isole (+12,7%), che tuttavia rappresentano solo il 6,5% dell'intero mercato nazionale.

La macroarea meridionale ha presentato una dinamica in controtendenza rispetto al resto dell'Italia, con quattro delle sei regioni con tasso negativo (dal -0,6% della Campania al -16,1% della Calabria) e con un tasso aggregato pari a -2,3%; per il resto, l'unica altra regione con volumi di scambio in calo è stata la Toscana (-3,6% rispetto al 2018). L'espansione è risultata più accentuata nei comuni minori rispetto ai capoluoghi (tassi rispettivamente di +5,9% e +3,8%).

Di contro, le quotazioni del comparto hanno registrato una diffusa tendenza di segno negativo, le uniche eccezioni hanno interessato le regioni Piemonte (+2,4%) e Lombardia (+1,1%) e, di conseguenza, la relativa macroarea territoriale di appartenenza (il Nord Ovest, con tasso aggregato di +2,1%). In termini assoluti, il valore più alto permane quello della Liguria (2.005 €/m²), mentre i valori più bassi si confermano concentrati per lo più nelle regioni meridionali (in ben tre casi, Abruzzo, Basilicata e Calabria, si hanno quotazioni inferiori ai 1.000 €/m²). Analizzando i soli capoluoghi, l'unica regione con quotazione media in crescita è la Lombardia (+1,6%), mentre il valore medio regionale più elevato resta quello del Lazio (2.745 €/m²).

Il *focus* conclusivo riguarda le dodici principali città italiane; i dati mostrano dinamiche molto differenziate, con un'equa distribuzione di tassi positivi e negativi in termini di volumi compravenduti e una prevalenza di tassi negativi in termini di quotazioni; Milano resta la città con il volume di scambi nettamente più elevato (Ntn pari a 1.225, oltre il doppio di Roma), mentre sono due le città con quotazione media superiore ai 3.000 €/m² (Venezia e Roma).

Il mercato dei negozi

Il comparto dei negozi, che comprende le unità immobiliari con categoria catastale C/01 e C/03, registra il tasso positivo aggregato più elevato dell'intero settore non residenziale (+6,5%), per effetto soprattutto dell'andamento dei comuni capoluogo (+9,9%, contro il +4,3% dei comuni minori); l'unica macroarea in leggera controtendenza risultano le Isole (-0,7%), che tuttavia rappresentano meno del 10% del mercato nazionale.

In termini di intensità del mercato, ovvero in rapporto al patrimonio, il Nord conferma il suo maggiore dinamismo (Imi pari, rispettivamente, a 1,69 nel Nord Ovest e a 1,40 nel Nord Est, contro l'1,24 nazionale).

Come già visto per gli uffici, le quotazioni vedono invece una netta prevalenza dei segni negativi, con due sole regioni che presentano tassi positivi, ovvero la Lombardia (+1,2%, che determina un tasso positivo anche per la relativa macroarea, +0,2%) e la Campania (+0,1%). In termini assoluti, il Lazio resta l'unica regione con quotazione superiore ai 2.000 €/m² (2.018 €/m² per l'esattezza), mentre sono due le regioni con quotazione inferiore ai 1.000 €/m², entrambe nella macroarea meridionale (rispettivamente la Basilicata, 915 €/m², e la Calabria, 958 €/m²); in relazione ai soli capoluoghi di provincia, si segnala una terza eccezione con dinamica positiva, l'Abruzzo (quotazione 1.688 €/m², +1,6% rispetto al 2018), mentre in termini assoluti il dato più elevato permane quello dei capoluoghi lombardi (2.931 €/m²).

Per quanto riguarda le dodici principali città, le tendenze rispecchiano quanto descritto in termini aggregati, con un solo tasso negativo relativamente ai volumi compravenduti (Verona, -9,9%) e quotazioni prevalentemente in calo (da rilevare, in controtendenza, il significativo +5,4% registrato a Milano).

Il mercato del settore produttivo

Il terzo e ultimo approfondimento riguarda il comparto produttivo, che è stato l'unico a non registrare un'espansione dei volumi di compravendita rispetto al 2018.

I dati consentono di individuare nella contrazione del mercato del nord, che rappresenta i 2/3 dell'intero mercato nazionale, la ragione di fondo di tale riscontro statistico: il Nord Ovest, infatti, ha registrato un tasso aggregato di -2,4%, con tassi negativi in tutte le regioni, mentre il Nord Est ha registrato un tasso aggregato di -2,6%, con la sola Emilia Romagna in controtendenza (+1,9%). Di contro, sono il Centro (-3,5%) e le Isole (con un appariscente +36,4%, ma applicato ad un mercato che rappresenta meno del 5% di quello nazionale) a riequilibrare il dato nazionale, mentre il Sud è risultato sostanzialmente stabile (-0,8%).

Abbastanza chiara anche la dinamica sulla base delle classi di rendita delle unità immobiliari, con un'espansione dei volumi di compravendita concentrata nelle rendite basse (fino a 500 €) ed una contrazione per le classi con rendite superiori a tale soglia.

Come per gli altri comparti, le quotazioni sono pressoché ovunque in calo, con eccezioni statistiche di impatto relativamente poco rilevante nell'ambito della macroarea meridionale (tasso massimo +0,3% in Calabria).

I dati relativi alle dodici città principali rispecchiano, anche in questo caso, le dinamiche aggregate, con andamenti fortemente differenziati in relazione ai volumi di compravendita (dato più elevato a

Milano, con 1.002 unità scambiate) e nessun tasso positivo in termini di quotazioni (invariate solo a Brescia e Treviso).

di

Filippo Lucchese

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/mercato-immobiliare-non-residenziale-crescita-volumi-anche-nel-2019>