

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

Immobili

Negozi, magazzini, capannoni e uffici, online il primo report degli scambi 2020

5 Giugno 2020

A fronte di una flessione generalizzata Torino registra, in controtendenza, un +21%, dato positivo per il capoluogo piemontese anche in termini di superficie degli immobili con +25%



Il 2020 si apre con una flessione consistente e repentina per il settore immobiliare non residenziale, così come fotografato dalle **Statistiche del I trimestre 2020**, realizzate dall'Osservatorio del mercato immobiliare e disponibili sul sito dell'Agenzia delle entrate. Sono evidenti i primi effetti delle misure di contenimento della pandemia da Covid-19, soprattutto nei volumi di compravendita

terziario-commerciale.

| Settori di mercato | I 2019 | II 2019 | III 2019 | IV 2019 | I 2020 | Var | Var % |
|--------------------|--------|---------|----------|---------|--------|-------|--------|
| | | | | | | % | NTN |
| | | | | | | NTN | NTN |
| | | | | | | IV | I 20/I |
| | | | | | | 19/IV | 19 |
| | | | | | | 18 | |

| | | | | | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|---------------|
| TCO | 23.074 | 26.643 | 22.953 | 31.147 | 19.277 | 6,2% | -16,5% |
| PRO | 2.529 | 2.995 | 2.681 | 3.920 | 1.951 | 1,5% | -22,8% |
| AGR | 577 | 752 | 520 | 868 | 432 | 11,0% | -25,2% |
| ALT | 13.491 | 16.160 | 14.218 | 18.943 | 11.294 | 3,1% | -16,3% |
| Totale | 39.671 | 46.550 | 40.372 | 54.877 | 32.954 | 4,9% | -16,9% |

Tabella riepilogativa dati settore non residenziale

Per comprendere meglio quanto rilevato in questo trimestre, basta analizzare i dati per mese: mentre a gennaio e febbraio 2020 i tassi di scambio mantenevano il segno positivo, in particolare nel segmento degli immobili a destinazione terziario-commerciale, a marzo, in concomitanza con il *lockdown* dovuto all'emergenza Coronavirus, l'inversione di tendenza è brusca e a doppia cifra.

Il settore terziario-commerciale

Il calo è più evidente soprattutto nei volumi di compravendita del settore terziario-commerciale, che aveva registrato un solo tasso negativo nelle precedenti 20 rilevazioni. Nello specifico, sono state poco più di 19mila le unità scambiate, con un tasso pari al -16,5% rispetto allo stesso trimestre del 2019. Si tratta di una flessione uniforme, che interessa tutto il territorio nazionale, con tassi tendenziali compresi tra il -16% del Centro e il -17% nelle Isole.

Vediamo ora il dettaglio dei principali segmenti: uffici e studi privati, negozi e laboratori, depositi commerciali e autorimesse. Oltre la metà degli scambi è costituita da depositi commerciali e autorimesse (55% circa del totale), con una concentrazione elevata al Sud e nelle Isole, dove questa tipologia di immobili rappresenta oltre il 60% del totale delle compravendite del settore. Anche nelle principali città italiane si conferma il calo tendenziale, con l'unica eccezione di Torino (+21%), in controtendenza anche in termini di superficie degli immobili (+25%), insieme a Napoli (+9,1%).

A fronte di un calo consistente, è sempre al Nord che si concentra il maggior numero di scambi di uffici e studi privati; mentre al Nord Ovest (+4,5%) e al Centro (+14,5%) cresce la superficie degli immobili compravenduti. In questo segmento fanno eccezione Napoli, con +30,2% di volumi

scambiati, e Palermo (+16,1%); i mercati più consistenti restano quelli di Milano (183 Ntn, -9,3% rispetto al I trimestre 2019) e Roma (80 Ntn, -16% rispetto al I trimestre 2019). Nella capitale, inoltre, si registra un aumento della superficie degli uffici compravenduti nel I trimestre 2020: +67% rispetto allo stesso trimestre del 2019.

Segno negativo anche per negozi e laboratori, con un picco al Nord Est, sia in termini di volume degli scambi (-21,7%) e di superfici (-31,5%). Gli unici segni positivi si osservano a Palermo, dove le compravendite nel I trimestre 2020 sono in rialzo del 14,4%, e a Torino, dove, a fronte di un calo contenuto degli scambi (-3,4%), aumenta dell'1,7% la superficie complessiva degli immobili.

Il settore produttivo

Con 1.951 unità compravendute nel primo trimestre 2020, il settore produttivo, costituito prevalentemente da capannoni e industrie, è quello dove il calo si fa più consistente (-22,8% rispetto al 2019). La flessione è a doppia cifra in tutta Italia, dal -18,2% nel Nord Ovest al -46,4% nelle Isole. Va segnalato come anche per questo segmento i dati di gennaio e febbraio 2020 alternavano i segni negativo e positivo (rispettivamente, -16% a gennaio e +1,5% a febbraio), prima dello *shock* di marzo.

Il settore produttivo agricolo e altre destinazioni

Anche il settore produttivo agricolo (immobili di categoria catastale D/10) registra un calo dei volumi scambiati, con un tasso pari a -25,2%, con picchi negativi al Centro e nel Nord Est. Resta in linea con la dinamica del settore non residenziale, infine, il volume degli scambi delle unità immobiliari che non rientrano nei settori già analizzati (-16,3%); oltre il 97% di queste appartiene alle categorie catastali del gruppo F.

di

Alessandro Tinelli

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/negozi-magazzini-capannoni-e-uffici-online-prim-report-degli-scambi>