

Immobili

Il mercato non residenziale recupera quanto perso nel 2020

8 Giugno 2021

Forte crescita dei volumi compravenduti nei primi tre mesi del 2021 in tutti i comparti e nel mese di marzo quasi triplicate le operazioni immobiliari rispetto all'anno precedente



I primi dati del 2021 mostrano evidenti segni di ripresa del mercato immobiliare in termini di volumi di compravendite, dopo il brusco freno imposto nel 2020 dalle misure del governo seguite alle vicende sanitarie.

La dinamica accomuna i settori residenziale e non residenziale; con riferimento a quest'ultimo, in particolare, è possibile trovare tutte le informazioni statistiche all'interno

del documento "**Non Residenziale - Statistiche I trimestre 2021**", curato dall'ufficio Statistiche e Studi della direzione centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, da oggi disponibile sul sito *internet* dell'Agenzia.

In sintesi, il primo trimestre del 2021 ha presentato un po' per tutti i segmenti, mediamente, non solo un ritorno ai valori del 2019, ma, in aggiunta, anche un recupero pressoché totale dei volumi persi nel 2020; come era prevedibile, il recupero si è concentrato quasi per intero nel mese di marzo, nel quale si erano avuti gli effetti più vistosi delle misure restrittive.

In termini aggregati, il settore ha avuto un'espansione, a livello nazionale, di oltre il 50% (tasso tendenziale), con andamenti abbastanza omogeneamente distribuiti tra i vari comparti, a partire dai tre principali (terziario-commerciale, produttivo e produttivo agricolo).

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

Si propone, a seguire, una breve sintesi delle dinamiche di ciascun segmento.



Segmento terziario-commerciale

Nel segmento terziario-commerciale, al quale appartiene quasi il 60% dell'intero volume di compravendite del settore non residenziale, il mercato è cresciuto, nel primo trimestre 2021, del 51,3%, dopo il quasi -17% fatto segnare nell'anno precedente.

L'espansione è stata più consistente al Nord (tasso superiore al 60% sia nell'area Est che nell'area Ovest), ma in nessuna delle aree territoriali del Paese si è avuto un tasso inferiore al 40%.

I comuni minori hanno confermato, mediamente, una crescita superiore rispetto a quella dei corrispondenti capoluoghi, sia a livello nazionale (+54,3% contro +43,5%) che per aggregazione territoriale, con l'eccezione del Sud e delle isole.

Come già accennato, la differenza si è mostrata particolarmente evidente soprattutto nel mese di marzo, con volumi di scambi quasi triplicati rispetto a quelli del 2020 (+170,4%).

Il rapporto presenta anche, come da tradizione, un approfondimento mirato su ciascuno dei comparti in cui è possibile disaggregare il segmento di mercato terziario-commerciale: uffici e studi privati, negozi e laboratori, depositi commerciali e autorimesse, più un quarto gruppo residuale.

Si può osservare, a questo proposito, come i negozi abbiano mostrato l'espansione più contenuta (+34,4%), mentre le superfici medie compravendute abbiano subito una forte compressione nel comparto degli uffici (-26 m²); per ogni ulteriore approfondimento e dettaglio si rinvia al documento integrale.

Un ultimo paragrafo è dedicato all'analisi del mercato delle principali città italiane: pur con le oscillazioni che inevitabilmente finiscono per caratterizzare ambiti di osservazione più circoscritti, viene confermata la tendenza aggregata, a partire dai principali centri attrattivi (Roma, Milano e Torino), con rare eccezioni, soprattutto nel comparto degli uffici.

Segmento produttivo

Il segmento produttivo ha registrato, nei primi tre mesi del 2021, una crescita dei volumi compravenduti (+43,6%) sostanzialmente in linea con l'andamento dell'intero settore non residenziale.

E' interessante notare, in questo caso, una marcata differenziazione a livello territoriale, con un recupero molto più consistente al Centro-Sud (tassi positivi superiori al 60%), un'espansione inferiore al 40% al Nord e un tasso nettamente inferiore alla media nazionale presso le Isole

(+16,2%).

La dinamica di crescita si è concentrata per intero nel mese di marzo, con volumi triplicati (+191% alla scala nazionale), se si pensa che a gennaio si era avuto addirittura un tasso negativo (-7,5% rispetto al 2020) e a febbraio i dati erano stati sostanzialmente invariati (+0,5%) rispetto al 2020.

Il rapporto presenta anche la consueta, ulteriore segmentazione, sviluppata sulla base della rendita catastale, scelta, almeno in prima approssimazione, quale parametro di definizione qualitativa delle unità immobiliari; i dati confermano una solida crescita delle compravendite in tutte le fasce individuate, con il tasso più consistente nella fascia intermedia (quella con rendita compresa tra 500 e 5mila euro).

Segmento produttivo agricolo

Non fa eccezione, rispetto a quanto descritto fin qui, il terzo dei segmenti definiti nell'ambito del settore non residenziale, quello produttivo agricolo: il tasso aggregato nazionale, infatti, è risultato pari a +53,2%, pur con forti oscillazioni territoriali, che vanno dal +75,1% registrato al Centro al +8,7% del Sud.

Al Nord continua a concentrarsi, in ogni caso, gran parte del mercato nazionale (quasi i due terzi del totale).

Altre destinazioni

Il rapporto presenta infine, come accennato, una quarta aggregazione, che raccoglie tutte le unità scambiate che non rientrano nei raggruppamenti precedenti, pari a oltre un terzo del totale e, per quasi il 98%, rappresentate da immobili appartenenti al gruppo catastale F; il tasso aggregato nazionale (+49,8%) anche in questo caso appare in linea con l'andamento generale del settore.

di

Filippo Lucchese

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/mercato-non-residenziale-recupera-quanto-perso-nel-2020>