

Immobili

Compravendite non residenziali ancora su nel primo trimestre 2022

7 Giugno 2022

Il rapporto trimestrale dell'Osservatorio del mercato immobiliare conferma che la fase espansiva del settore, chiusa la parentesi covid, continua a coinvolgere tutti i segmenti

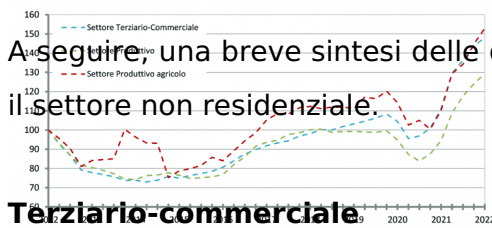


Esauriti ormai gli effetti delle radicali misure restrittive attuate nel 2020 in relazione all'emergenza Covid, anche la struttura del tradizionale documento trimestrale di approfondimento "**Non Residenziale - Statistiche I trimestre 2022**", a cura dell'ufficio Statistiche e Studi della direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato Immobiliare è tornata alla sua configurazione

ordinaria, abbandonando il doppio confronto (con i dati *pre* e *post* pandemia) che era stato sviluppato nelle edizioni dello scorso anno.

Anche nel mercato non residenziale la dinamica è chiara, i volumi degli scambi continuano a espandersi, con un ritmo abbastanza sostenuto: in tutti e tre i principali segmenti oggetto di approfondimento nel Rapporto, ovvero terziario-commerciale, produttivo e agricolo, si è infatti registrato un tasso di crescita consistente (rispettivamente +14,5, +23,6 e +28,4%) rispetto al primo trimestre del 2021, un dato ancor più significativo se si considera che lo scorso anno i volumi è possibile che risentissero ancora, almeno parzialmente, della coda dell'effetto rimbalzo seguito alla crisi del 2020.

Numero indice del Ntn destagionalizzato per i settori Terziario-commerciale, Produttivo e Produttivo agricolo (base primo trimestre 2012)



A seguire, una breve sintesi delle dinamiche di ciascuno dei segmenti di mercato di cui si compone il settore non residenziale.

Terziario-commerciale

Come accennato, il segmento terziario-commerciale ha evidenziato, nel primo trimestre del 2022, un incremento dei volumi compravenduti alla scala nazionale, rispetto all'analogo trimestre del 2021, pari al 14,5%; tutte le macroaree territoriali hanno presentato tassi positivi superiori al 10%, con il massimo riscontrato nella macroarea Centro (+22,5%).

L'incremento si è concentrato maggiormente nei comuni minori (+15,3%) rispetto ai comuni capoluogo (+12,2%), una divergenza particolarmente accentuata nel Nord Est (rispettivamente +14,4% e +3,1%) e nelle Isole (rispettivamente +12,3% e +5,8%); in termini assoluti, al Nord continua a svilupparsi oltre la metà dell'intero mercato nazionale.

Il rapporto approfondisce anche i singoli comparti di cui si compone il segmento terziario-commerciale, ovvero uffici e studi privati, negozi e laboratori, depositi commerciali e autorimesse, più un quarto gruppo residuale. Esclusa quest'ultima aggregazione, che ha registrato un incremento del 26,8%, per lo più concentrato in immobili appartenenti alla categoria catastale D/8 e rientranti comunque nell'ambito commerciale, le dinamiche dei diversi comparti appaiono analoghe, con tassi alla scala nazionale compresi tra il +15,2% di negozi e laboratori e il +12,2% di uffici e studi privati. Quest'ultimo raggruppamento è stato, peraltro, caratterizzato da una maggiore disomogeneità territoriale, con nelle Isole addirittura un calo dei volumi del 23,7 per cento. Anche le dimensioni medie delle unità oggetto di compravendita sono aumentate, in modo rilevante negli uffici e studi privati (+27,4 mq alla scala nazionale), in modo più contenuto negli altri comparti.

Un ultimo approfondimento è dedicato all'analisi del mercato delle otto principali città italiane, che mostrano dinamiche mediamente non dissimili da quelle aggregate fin qui descritte, sia in termini di volumi compravenduti che di superfici medie delle singole unità scambiate: il mercato di Milano resta il più consistente in tema di uffici (347 unità compravendute nel trimestre), quello di Roma per quanto riguarda depositi commerciali e autorimesse (313 unità compravendute nel trimestre), mentre le due città risultano sostanzialmente equivalenti nel comparto dei negozi (poco più di 500 le unità compravendute in entrambe le rilevazioni).

Produttivo

Anche il segmento produttivo ha visto un'espansione rilevante in questo primo trimestre del 2022 (+23,6%), con una sola macroarea territoriale con tasso sensibilmente al di sotto della media (il Sud, +4,2%).

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. Più del 40% dei volumi scambiati si conferma concentrato nella fascia centrale (con rendita compresa tra 500 e 5mila euro); nell'ultimo anno la dinamica espansiva ha interessato, con tassi rilevanti, tutte le fasce analizzate, con una parziale controtendenza rilevabile soltanto al Sud e nelle isole, in particolare nella fascia più bassa (con rendita minore o uguale a 100 euro).

Produttivo agricolo

Il settore agricolo è stato, all'interno dell'intero ambito non residenziale, quello con il più alto tasso di espansione delle compravendite (+28,4% alla scala nazionale), con dinamiche territoriali particolarmente rilevanti al Centro (+59,1%, dopo il +53,6% già registrato nel trimestre precedente) e al Sud (+39,2%).

In termini assoluti, tuttavia, al Nord continua a concentrarsi quasi il 60% dei volumi compravenduti complessivi.

Altre destinazioni

Il rapporto presenta infine, come anticipato, una quarta aggregazione residuale, che raccoglie tutte le unità scambiate che non rientrano nei raggruppamenti precedenti, pari a quasi un terzo del totale e, per quasi il 97%, rappresentate da immobili appartenenti al gruppo catastale F; il tasso aggregato (+7,6% rispetto al 2021) risulta inferiore alla media aggregata del settore (+12,8%).

di

Filippo Lucchese

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/compravendite-non-residenziali-ancora-nel-primo-trimestre-2022>