Immobili

Mercato immobiliare non residenziale, segno meno nel terzo trimestre 2022

6 Dicembre 2022

Nel periodo considerato sono 53.767 gli scambi registrati (-0,7% rispetto al 2021), di questi 31.125 riguardano uffici, negozi e depositi (terziario-commerciale), con una crescita dell'1,3%

Thumbnail

Image not found or type unknown
Nel terzo trimestre di quest'anno assistiamo a un tasso di tendenza negativo per il mercato immobiliare non residenziale, con una flessione dello 0,7% nel volume complessivo di compravendite rispetto al terzo trimestre 2021, tuttavia, il settore terziario commerciale e, in misura più ampia, quello produttivo registrano segni positivi. Tutti i dati relativi al mercato immobiliare non residenziale del terzo trimestre 2022 sono disponibili da oggi, 6 dicembre 2022, nella pubblicazione "**Non Residenziale - Statistiche III trimestre 2022**", a cura dell'ufficio Statistiche e Studi della direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia, sul sito dell'Agenzia delle entrate.

Il *report* si concentra, come di consueto, principalmente sui segmenti Terziario-commerciale, Produttivo, per i quali si rileva una tendenza positiva, sebbene con tassi differenti (+1,3%; +15,6%, rispettivamente), e sul segmento Produttivo agricolo, per il quale, al contrario, si registra un dato negativo, -8,1%.

In calo anche le compravendite degli altri immobili non residenziali, non rientranti nei tre settori specificati, che registrano una flessione del 6,4%, con un totale di oltre 1.200 immobili in meno compravenduti rispetto al terzo trimestre 2021.

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

grafico con il numero indice del NTN destagionalizzato per i settori Terziario-commerciale, Produttivo e Pro
Image not found or type unknown

In sintesi, di seguito, i risultati per ciascuno degli ambiti analizzati.

Segmento terziario-commerciale

Con un totale di oltre 31 mila immobili compravenduti, nel settore si registra il tasso di crescita più basso dell'ultimo biennio (+1,3%).

Su base territoriale, si evidenzia che circa la metà dell'intero mercato si conferma essere concentrato al Nord, dove, in corrispondenza dei comuni non capoluogo sono presenti gli unici due tassi negativi (-3,1% nel Nord Ovest e -1,3% nel Nord Est) che portano in calo, rispetto all'omologo trimestre del 2021, i volumi di scambio delle due aree. Al contrario, per i comuni capoluogo delle stesse aree la variazione è positiva.

Analizzando le variazioni mensili appare evidente che il rallentamento manifestatosi con particolare evidenza nel mese di giugno, per il trimestre precedente, è proseguito anche nel mese di luglio (-2,5%), per arrestarsi e dare spazio ad una fase espansiva in agosto (+7,8%), e più contenuta, a settembre (+3,7%).

L'analisi disaggregata nei quattro segmenti in cui è stato suddiviso il settore terziario-commerciale (uffici e studi privati, negozi e laboratori, depositi commerciali e autorimesse e un quarto comprensivo di edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito ed uffici pubblici), ci consente di mostrare la quota di NTN che ciascuna delle categorie del settore TCO ha sviluppato e le variazioni intervenute rispetto al NTN realizzato nell'omologo trimestre 2021. Il 60% circa del NTN si concentra nelle categorie Depositi commerciali e autorimesse, il 26,5% nelle categorie Negozi e laboratori e quote inferiori al 10% sono rappresentate da compravendite afferenti ai segmenti uffici e studi privati e alle categorie B/4, D2, D/5, D/8.

Il segmento Uffici e studi privati è quello cresciuto di più in termini di numero di compravendite (+14,1%), per effetto anche del sensibile aumento registrato nella macroarea territoriale Centro (+34,5%). In termini di superficie scambiata, l'incremento rispetto al 2021 è risultato molto più rilevante, tanto da portare la superficie media delle unità compravendute a circa 154 m² (+13m² circa in più rispetto al 2021).

Il segmento dei Negozi e laboratori ha fatto segnare un incremento dei volumi compravenduti del 4,3% su scala nazionale, meno accentuato al Nord Ovest (+2,2%) e maggiore al Sud (+9,7%). Per quanto riguarda la superficie media delle unità scambiate, si è avuto un incremento soprattutto al Centro (+23,5 m²), mentre si registra una diminuzione, seppur lieve, al Nord Est (-1,2 m²).

Nel terzo segmento, Depositi commerciali e autorimesse, dove si concentra la maggior parte delle compravendite del settore (il 60% del totale), si è rilevato un tasso negativo degli scambi del -1,3%, imputabile alle diminuzioni registrate nelle aree del Nord e soprattutto del Centro; all'inverso nelle macroaree del Sud e soprattutto delle Isole il tasso di variazione si presenta positivo. Dal punto di vista delle superfici medie scambiate, analogamente al numero di compravendite, si

osserva una diminuzione al Centro e al Nord e un aumento al Sud e nelle Isole. La superficie media nazionale si attesta a 110 m².

Per le tipologie residuali del settore terziario-commerciale si espongono le sole informazioni relative ai volumi compravenduti, non essendo disponibili dati sulle superfici. Circa l'80% delle compravendite di questo raggruppamento ha riguardato la sola categoria D/8. Nel complesso, per l'insieme di queste categorie si è registrato un tasso di variazione nazionale (+14,3%) prossimo a quello aggregato di settore, registrando un tasso positivo del 56,7% nella macroarea Sud.

I dati relativi alle principali città mostrano tassi tendenziali di crescita differenti dalle medie aggregate appena analizzate, in tutti i segmenti.

Analizzando il dettaglio per le grandi Città, con riferimento al primo dei segmenti analizzati, Uffici e studi privati, nelle otto città oggetto di approfondimento si registra un'espansione dei volumi, in confronto al III trimestre del 2021, che sfiora il 35%, variazione più che doppia rispetto all'aggregato nazionale. Le variazioni superano il 30% in tutte le città, con la sola eccezione di Milano dove il rialzo si ferma al 7,1% ma dove si concentra circa il 36% del totale delle compravendite del settore delle otto grandi città.

Risultano invece leggermente più elevati, rispetto al terzo trimestre 2021, i volumi scambiati nel segmento dei Negozi e laboratori (+2,6%), con cinque città in crescita (Milano, Torino, Bologna Napoli e Firenze) e tre in negativo (Roma, Genova, Palermo). In aumento anche il dato sulla superficie media delle unità scambiate (+6,2m²).

In controtendenza rispetto al dato nazionale, il comparto Depositi commerciali e autorimesse, registra un segno positivo pur con le eccezioni rilevanti dei cali osservati a Torino (-19,4%), a Genova (-20,4%) e a Roma (-1,7%). Le superfici medie crescono in quasi tutte le città (eccetto a Genova e Firenze).

Segmento produttivo

Anche il settore produttivo, costituito prevalentemente da capannoni e industrie, con un totale di 3.848 immobili compravenduti, ha segnato in questo terzo trimestre un tasso di espansione del mercato del +15,6% rispetto al III trimestre del 2021, più alto rispetto al trimestre precedente. Tra le cinque macroaree territoriali è al Sud che si registra il rialzo maggiore (55,3%), mentre la tendenza, al Nord Est, dove si concentra il 28% circa delle compravendite, è negativa (-2,8%). L'espansione dei trasferimenti ha interessato prevalentemente le unità nelle classi di rendita fino a 10.000 €, mentre si è registrata una contrazione degli scambi del -1,9%, nella classe di rendita più alta.

Segmento produttivo agricolo

Il settore produttivo agricolo, che interessa immobili censiti nella categoria catastale D/10,

conferma anche nel terzo trimestre, il calo dei volumi compravenduti (628 unità immobiliari, -8,1% rispetto al terzo trimestre del 2021), una tendenza che coinvolge tutte le macroaree, ad eccezione del Nord Ovest (+10,3%) e del Centro (+0,9%).

Altre destinazioni

I volumi compravenduti relativi ad unità non residenziale delle categorie non rientranti nei precedenti settori, mostrano un andamento complessivamente di segno negativo (-6,4%); da ricordare come quasi il 97% delle unità immobiliari interessate appartenga alle categorie catastali del gruppo F.

di

Irene Cesarano

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/mercato-immobiliare-non-residenziale-segno-meno-nel-terzo-trimestre-2022>