

Dati e statistiche

Ancora un balzo in avanti per il comparto non residenziale

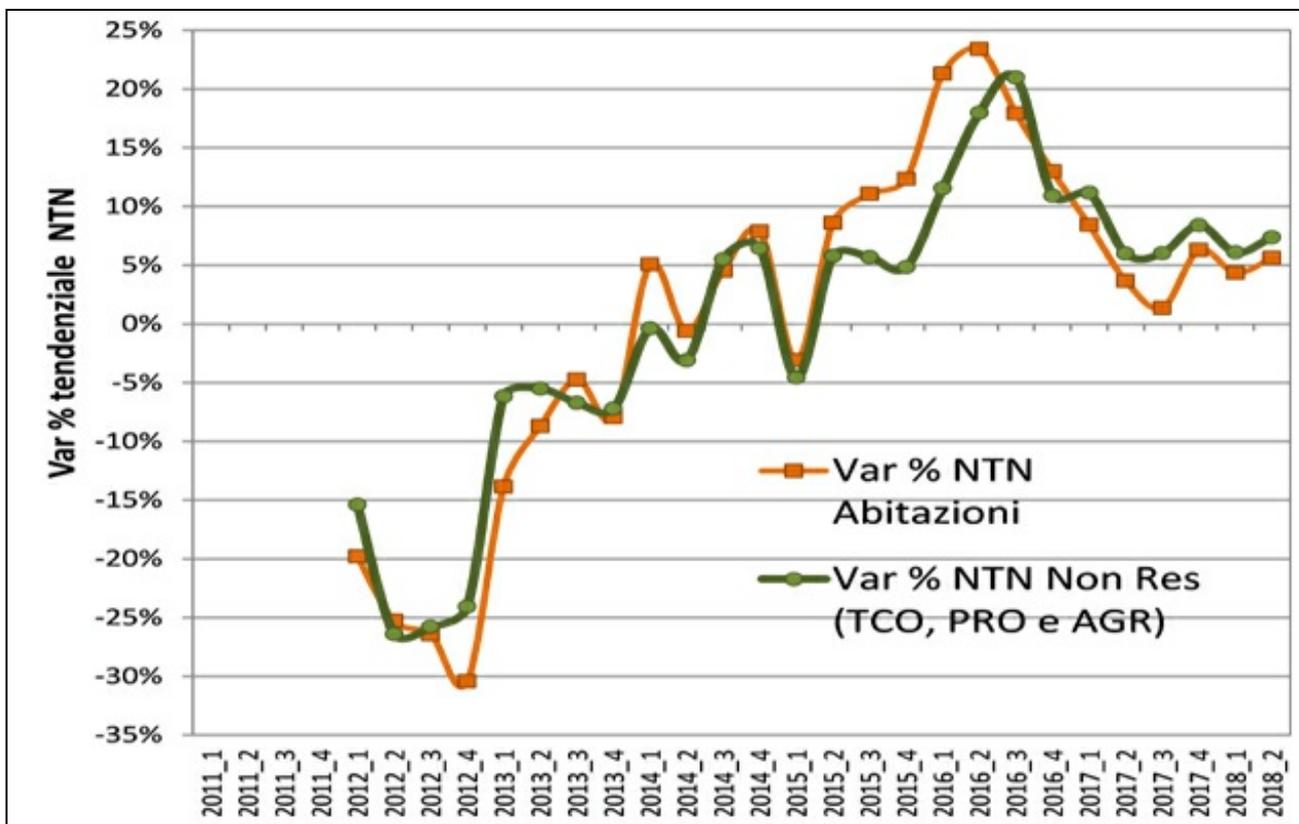
Il mercato che interessa, tra l'altro, uffici, istituti di credito, negozi, edifici e depositi commerciali, e autorimesse, ha realizzato la tredicesima crescita trimestrale consecutiva



Nel secondo trimestre del 2018 le compravendite di immobili non residenziali segnano un ulteriore rialzo, migliorando il risultato osservato il trimestre precedente. I segmenti terziario-commerciale, produttivo e agricolo crescono complessivamente più del residenziale.

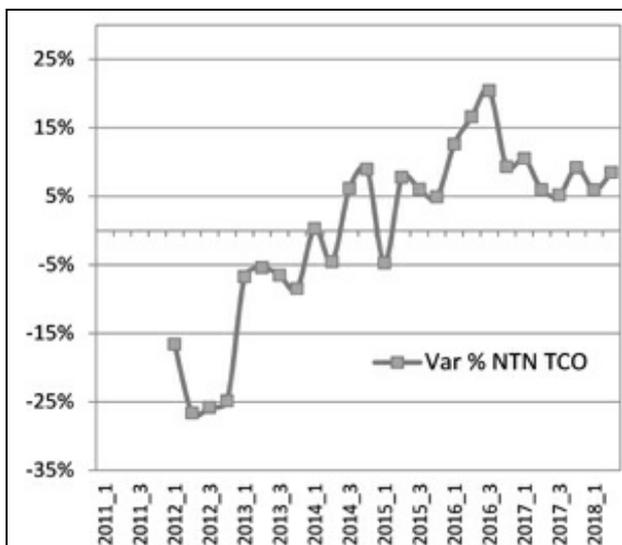
A guidare la ripresa degli scambi è il settore terziario-commerciale (Tco) che, nel periodo in osservazione, realizza un incremento di unità compravendute dell'8,5 per cento. La crescita dei volumi di unità a destinazione produttiva è, invece, più debole, +1,3%, mentre si portano in perdita le unità a destinazione agricola, -4,2 per cento.

Questi sono alcuni dei dati di sintesi pubblicati nel *report* "[Non residenziale - Statistiche II trimestre 2018](#)" curato dall'Ufficio statistiche e studi della direzione centrale Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi dell'Agenzia delle entrate e disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa.



Allunga il passo il settore terziario-commerciale

L'aggregato Tco ha realizzato, nel periodo aprile/giugno 2018, una crescita dell'8,5%, aumentando così il tasso realizzato il trimestre precedente, quando la variazione era stata +5,9 per cento. Con poco più di 25.300 unità scambiate tra aprile e giugno di quest'anno, il settore, che rappresenta quasi il 60% degli scambi del comparto non residenziale e coinvolge uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali e autorimesse, ha realizzato la tredicesima crescita trimestrale consecutiva.



A trainare il rialzo è stato il buon risultato del Nord Est che, con un aumento tendenziale del 19,5%, ha migliorato ulteriormente il dato del primo trimestre, quando l'incremento era stato del 10,9 per cento. Rispetto al periodo gennaio-marzo, hanno conseguito risultati migliori anche il Sud, +7,7% (contro un +2,3%) e il Nord Ovest, +7,5% (contro un +5,4%). Per contro, frenano il Centro, +3,6% (era +4,6%) e le Isole che, a causa delle perdite registrate nei capoluoghi, dimezzano la variazione e da +9,8% del primo trimestre scendono a +4,5% nel secondo.

Dopo la flessione degli scambi osservata nei primi tre mesi 2018, torna in positivo il mercato degli uffici e studi privati che, con 2.650 unità compravendute, esibisce una crescita tendenziale del 6,7% (era -9,5% nel trimestre precedente). Con l'eccezione dei comuni del Centro che registrano una flessione dei volumi del 2,4%, rialzi si osservano in tutte le aree meridionali, che spuntano il rialzo maggiore (+10%). La dimensione media di un ufficio scambiato nel secondo trimestre cresce di circa 18 metri quadri, portandosi così a circa 167 mq.

Al rialzo delle compravendite di negozi e laboratori (+5,4% a livello nazionale) hanno contribuito il notevole incremento osservato nell'area del Nord Est, che guadagna il 20%, e del

Nord Ovest (+8,4%), mentre arretra il mercato di questa tipologia di unità nelle altre aree del paese. Di interesse l'andamento discorde tra il numero di unità e la superficie che si osserva al Sud, con Ntn in calo dello 0,8% e Stn in aumento del 6,8 per cento.

Positivi i numeri per i depositi commerciali e le autorimesse, che consolidando il risultato del primo trimestre (+9,2%), sono risultati in crescita del 10,7 per cento. Il rialzo è diffuso in tutte le aree, con il Nord Est che, anche in questo caso, segna l'incremento maggiore (+20,8%).

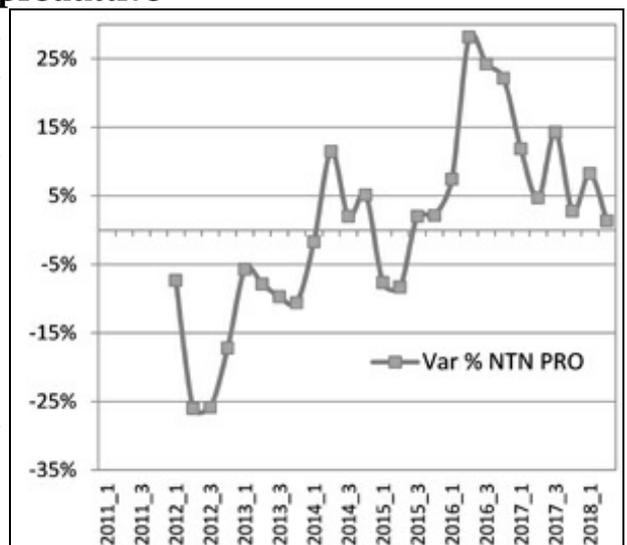
Le restanti categorie del comparto, uffici pubblici (B/4), alberghi e pensioni (D/2), istituti di credito (D/5) ed edifici commerciali (D/8), con poco più di 1.200 Ntn scambiate tra aprile e giugno, sono in aumento complessivamente del 7,7%, con tassi piuttosto variabili nell'entità e nel segno tra le aree: si va dal +30,5% del Nord Est al -10,3% del Nord Ovest.

Nelle otto maggiori città italiane per popolazione, il settore del segmento terziario-commerciale a mostrare la crescita maggiore è quello degli uffici, che realizza +15,2% sull'omologo trimestre del 2017, con forti rialzi a Milano e Firenze, mentre perdono numero di scambi Genova, Torino e Bologna. Chiudono in negativo gli scambi di negozi e laboratori (-0,9%), in conseguenza delle diminuzioni di transazioni nei mercati delle città di Torino (-20,5%), Palermo (-17,9%), Roma (-6,6%) e Napoli (-0,7%). Infine, nonostante il trend negativo di ben cinque città su otto, crescono del 3,1% tendenziale gli scambi di depositi commerciali e autorimesse, sostenuti dagli incrementi di Milano, Torino e Napoli.

Si ridimensiona la crescita degli scambi nel settore produttivo

Con poco meno di 3mila compravendite di unità destinate a capannoni e industrie si attenua la crescita nel settore produttivo, che esibisce un tasso tendenziale dell'1,3%, ridimensionando così il +8,2% realizzato da gennaio a marzo. La variazione positiva è il risultato di segni contrapposti tra le aree del paese: i rialzi hanno riguardato solo le aree del Nord, +7,3% per Nord Ovest e +5% per il Nord Est, mentre arretrano il Centro (-13,1%), le Isole (-6,9%) e il Sud (-3,1%).

L'analisi, nel dettaglio delle classi di rendita catastale, mostra una flessione degli scambi delle unità a minor valore, rendita fino a 500 euro, e tassi di rialzo per quelle con rendita superiore a 500 euro e, in particolare, il maggior incremento dei volumi si osserva per le unità nella fascia di rendita superiore a 10mila euro.



In calo le compravendite di unità connesse alle attività agricole

Dopo il rialzo del 3% registrato nel primo trimestre del 2018, le compravendite di unità a destinazione agricola (censite in categoria D/10), nel secondo trimestre, risultano in calo del 4,2%. Gli aumenti conseguiti nelle Isole e nel Nord Est non sono stati, infatti, sufficienti a bilanciare i segni negativi delle restanti aree.

In salita gli scambi di unità censite nelle altre destinazioni

L'aggregato composto da unità non residenziali non rientranti nei settori sopra citati e costituito, per il 98% da immobili del gruppo F, mostra, nel secondo trimestre 2018, un aumento del 4,7%, migliorando il tasso del precedente trimestre (era +2,2%).

