FiscoOggi
RIVISTA ONLINE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

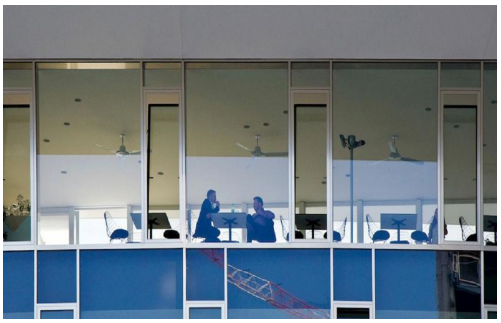
Articolo pubblicato su FiscoOggi (http://fiscooggi.it)

Dal catasto

Mercato immobili non residenziali: cresce ancora, ma a piccoli passi

6 Giugno 2019

Si conferma la dinamica espansiva nel segmento terziario-commerciale, stabile il produttivo, cala il settore agricolo. Il tutto nelle statistiche trimestrali dell'Osservatorio

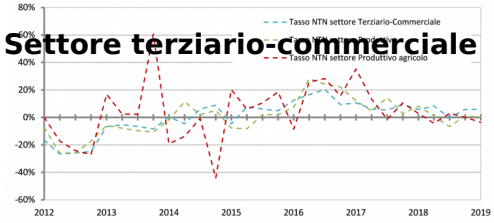


La tendenza all'espansione dei volumi delle compravendite immobiliari si conferma, nel primo trimestre 2019, anche per il settore non residenziale; il tasso tendenziale aggregato, effetto di dinamiche articolate tra i vari segmenti interessati, risulta infatti positivo (+4,8%), per quanto leggermente inferiore a quello registrato nell'ultimo trimestre 2018 (+6,1%).

I dati, sia di sintesi che di dettaglio, sono presentati nel documento "**Non Residenziale - Statistiche IV trimestre 2018**", curato dall'ufficio Statistiche e Studi della direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate e da oggi disponibile, come di consueto, sul sito internet dell'Agenzia.

Vengono definiti, all'interno del settore, quattro segmenti: il terziario-commerciale, il più consistente e l'unico caratterizzato da una dinamica espansiva apprezzabile; il produttivo; il produttivo agricolo; un quarto segmento, infine, di carattere residuale, composto per la quasi totalità da immobili appartenenti alle categorie catastali del gruppo F.

Serie storica variazioni % tendenziali Ntn settori terziario-commerciale, produttivo e produttivo agricolo



Il segmento terziario-commerciale rappresenta quasi il 60% dell'intero settore non residenziale e ha registrato, nel primo trimestre 2019, una crescita dei volumi di compravendita pari al 5,9% rispetto allo stesso arco temporale del 2018, sostanzialmente analogo a quello del trimestre precedente.
Tutte le macroaree territoriali hanno avuto tassi positivi, anche se con differenze significative, che vanno dal +12,1% del Nord Est al +0,7% delle Isole; in termini assoluti, il mercato più ampio resta il Nord Ovest, con oltre 7mila unità compravendute (oltre il 30% del totale).
La crescita ha interessato sia i comuni capoluogo di provincia, sia i comuni minori, con tassi mediamente superiori per questi ultimi (+6,4% il dato aggregato nazionale, contro il +4,8% dei primi), a eccezione di Nord Ovest e Centro, dove sono cresciuti di più i capoluoghi.

All'interno del segmento, il rapporto individua tre sotto-aggregazioni (uffici e studi privati, negozi e laboratori, depositi commerciali e autorimesse), più una quarta residuale composta da immobili appartenenti alle categorie catastali B/4, D/2, D/5 e D/8; tutti i tassi sono positivi, con il massimo valore per depositi commerciali e autorimesse (+7%), che rappresentano oltre la metà dell'intero settore.
Una certa differenziazione si riscontra, invece, relativamente alle superfici medie compravendute: se gli uffici presentano, infatti, una riduzione (-3,2 mq), i negozi risultano sostanzialmente stabili (+0,1 mq), mentre per i depositi commerciali si ha un incremento (+3,2 mq) delle dimensioni medie degli immobili scambiati.

Un ultimo prospetto approfondisce, infine, le otto più grandi città italiane su base demografica: Milano si conferma il mercato più attivo per uffici (oltre 200 compravendite) e negozi, mentre tassi tendenziali risultano assai differenziati tra le città analizzate; per i depositi, invece, è Roma a esprimere il maggior volume di compravendite in termini assoluti (Ntn pari a 251), con un forte incremento sia della superficie media compravenduta (di quasi 100 mq) che del volume degli scambi (+25,2%, inferiore solo a quello di Milano).

Settore produttivo

Il volume delle compravendite relativo al settore produttivo risulta sostanzialmente stabile rispetto all'analogo trimestre del 2018, con un tasso pari a +0,3%; ben tre macroaree territoriali hanno subito una compressione, particolarmente rilevante al Centro Sud, mentre nelle Isole e nel Nord Est si è registrato un incremento degli scambi.

L'analisi viene ulteriormente approfondita frazionando i dati aggregati in classi dimensionali di rendita: oltre il 40% del totale delle compravendite continua a concentrarsi nella classe

intermedia, con rendita compresa tra 500 e 5mila euro al mq; tale percentuale si rivela ancora più consistente se si fa riferimento al nord del Paese (rispettivamente +46,7% nel Nord Est e +45,6% nel Nord Ovest), che rappresenta all'incirca i due terzi del mercato complessivo.

In termini di dinamica, invece, l'espansione dei volumi si è concentrata nelle due classi dimensionali più basse (fino a 500 euro al mq), mentre le tre classi maggiori presentano tassi negativi.

Settore produttivo agricolo

Il terzo settore analizzato, ovvero quello produttivo agricolo, risulta in controtendenza, con un tasso aggregato nazionale pari al -3,6%; il calo dei volumi compravenduti si è concentrato, in realtà, esclusivamente nella macroarea territoriale Nord Ovest (-24,3%), mentre nelle altre quattro macroaree si è avuto un limitato incremento degli scambi, con tassi compresi tra il +3,4% del Nord Est, che rappresenta circa il 40% del mercato nazionale, e il +5,5% delle Isole.

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 (Ntn 13.491) e costituite per quasi il 98% da immobili appartenenti al gruppo catastale F; rispetto al primo trimestre del 2018, si è registrato un incremento del 4,3% nei volumi, dato che ha concorso a consolidare la tendenza aggregata del settore.

di

Filippo Lucchese

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/mercato-immobili-non-residenziali-cresce-ancora-ma-piccoli-passi