

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

[Stampa](#)[Chiudi](#)

31 Mag 2019

Immobiliare non residenziale: tirano i negozi, battuta d'arresto per gli uffici (con la minaccia degli Npl)

Massimo Frontera

Nel 2018 il mercato immobiliare non residenziale ha marciato a più velocità, mostrando una accelerazione per il comparto dei negozi, una battuta d'arresto per il settore uffici e una sostanziale stabilità per gli immobili produttivi. Un altro trend emerso nel corso dell'anno è stato il risveglio del leasing immobiliare, con un incremento del 9% del numero dei contratti e del 10% in valore. Queste, in estrema sintesi le tendenze che si leggono nel Rapporto sul mercato immobiliare non residenziale nel 2018, realizzato dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con Assilea (Associazione italiana leasing) e presentato ieri a Roma in una tavola rotonda dalla quale sono emersi anche segnali positivi per l'anno in corso, riferiti al settore residenziale. Più difficili le previsioni per il comparto non residenziale, sul quale l'Agenzia delle Entrate ha lanciato un warning dovuto all'arrivo "massivo" sul mercato degli immobili sottostanti ai Npl. Il rischio, ha detto Maurizio Festa, responsabile dell'ufficio statistico e studi sul mercato immobiliare, è un effetto "shock" sui prezzi.

Il report. Nel 2018 le compravendite dei negozi sono cresciute del 4,6%, i capannoni dello 0,6% mentre gli uffici sono diminuiti del 3,7%. Il valore cumulato degli scambi per i tre comparti viene stimato in 15,6 miliardi di euro, in flessione dello 0,4% rispetto al 2017.

Mercato uffici. Dopo due anni di espansione, le compravendite degli uffici subiscono una battuta di arresto, facendo registrare 9.988 transazioni (-3,7%). Il valore medio è stato pari a 1.366 €/mq, in calo dell'1,1% sul 2017. Solo in Liguria e nel Lazio il valore medio è cresciuto, segnando rispettivamente 2.025 €/mq e 1.963 €/mq. In alcune grandi città le compravendite sono cresciute in modo marcato: a Venezia (+25,9%), a Verona (20,9%), a Catania (13,2%) e a Milano (12,7%). Il valore scambiato supera di poco i 3 miliardi di euro.

Mercato negozi. Il report conferma il trend espansivo per le compravendite di negozi registrato negli ultimi anni «anche se con tassi rallentati». Nel 2018 ci sono stati quasi 30mila scambi (+4,6%), per un valore medio nazionale di 1.540 €/mq, in calo dell'1,7% sull'anno prima. Tra le grandi città, i maggiori incrementi delle compravendite si sono registrate a Bologna (+31,2%), Catania (+14,0%) e Palermo (+11,0%). Scambi in calo, invece, a Torino (-1,7%), Roma (-3,6%) e Genova (-11,9%). Il valore scambiato è pari a 6 miliardi di euro circa.

Mercato capannoni. Con 12.120 transazioni registrate nel 2018, il segmento dell'immobiliare produttivo si è mantenuto stabile rispetto al 2017 (+0,6%) con un andamento omogeneo a livello geografico. L'unica area in cui si è registrato un brusco decremento è quella delle Isole, con -38%. «Un dato importante ma limitato - commenta in rapporto - per effetto delle ridotte dimensioni del relativo mercato (meno del 4% del totale)». Il valore scambiato è di circa 6,5 miliardi di euro.

Leasing in crescita. La crescita registrata nel 2018 per il leasing immobiliare rappresenta «il

valore più alto degli ultimi sei anni, con oltre 4,1 miliardi di stipulato». Il grosso del mercato è concentrato in Lombardia (27%), Emilia Romagna (16%) e Veneto (14%), «ma si registra una progressione a doppia cifra in Friuli Venezia Giulia, Lazio, Marche, Puglia e Sicilia». La spinta più forte viene dal comparto dal leasing sugli immobili costruiti che nel 2018 ha segnato un +9,3% in numero di contratti e +13% in valore. Il maggiore incremento è stato sui contratti di maggiore valore (oltre 2,5 milioni di euro), con +20,3%. Il leasing immobiliare per gli immobili da costruire è invece cresciuto del 7,2% in numero di contratti e 5,6% in valore. In questo caso, il settore più dinamico è quello dei contratti di valore tra 500mila euro e 2,5 milioni di euro, cresciuto del 18%. Guardando al portafoglio, il settore la maggiore crescita nel 2018 è quello degli alberghi (+25%), seguito dai negozi (+22%), uffici (+12%) e capannoni (8%).

Dondi (Nomisma), settore residenziale a un punto di svolta

«Il settore immobiliare residenziale sembra essere arrivato a un punto di svolta, anche se i prezzi ancora non mostrano segni di risalita. Il quadro è invece meno roseo per il settore non residenziale», ha osservato l'Ad di Nomisma aggiungendo che «scontiamo probabilmente la resistenza ad adeguare i prezzi nel periodo dei primi anni della crisi, tra il 2008 e il 2011, ma ci sono segnali che fanno pensare a un miglioramento, anche guardando a segnali come i tempi di assorbimento e gli sconti praticati».

Festa (Entrate): rischio shock prezzi per arrivo massimo di Npl

«L'immissione massiva di immobili potrebbe produrre uno shock per il mercato, con effetto in particolare sui prezzi», ha messo in guardia Maurizio Festa, responsabile dell'ufficio statistico e studi del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferendosi all'arrivo sul mercato degli immobili sottostanti ai Non performing loans (Npl) che sono stati strutturati nella seconda parte del 2018 e sono destinati a essere proposti sul mercato nei prossimi mesi. «Abbiamo già visto un effetto simile sui prezzi nel settore residenziale - ha aggiunto Festa - con le grandi dismissioni degli immobili pubblici del passato; e in alcune grandi città, come Napoli e Bologna, dove ci sono state grandi dismissioni, abbiamo visto che c'è stato uno shock sui prezzi». Parlando dell'andamento delle compravendite del mercato residenziale, Festa ha anticipato che «i dati provvisori dicono che ancora c'è una spinta al rialzo nel primo trimestre 2019, che pertanto sarà in crescita rispetto allo stesso periodo del 2018». I dati del mercato non residenziale, ha invece osservato il tecnico delle Entrate, non consentono stime sul primo trimestre 2019.

IL RAPPORTO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE SUL 2018

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved