

Rapporto Omi. Compravendite in rialzo per capannoni e negozi - Valori in calo

La frenata degli uffici condiziona il mercato del «non residenziale»

Emiliano Sgambato

Nel 2018 il giro d'affari generato dagli scambi di negozi, uffici e capannoni si può stimare attorno ai 15,6 miliardi, in leggero calo rispetto al 2017 (-0,4%): una media tra la crescita di negozi e uffici (rispettivamente +2,9% e +0,7%) e il risultato del settore produttivo (-3,7%). Se si guarda però al numero di compravendite, sono soprattutto gli uffici a condizionare la frenata del mercato non residenziale: secondo il Rapporto annuale dell'Agenzia delle Entrate, registrano infatti un calo del 3,7% (9.988 transazioni). Meglio va a negozi e laboratori (+4,6%, a quota 29.463 scambi) e ai capannoni (+0,6% per 12.120 scambi).

«Il 2018 è stato un anno di ripiegamento degli investimenti corporate dopo i livelli record raggiunti nel 2017 e anche il 2019 non si preannuncia brillante. A pesare negativamente - ha commentato Luca Dondi, ad di Nomisma - sono state il ridimensionamento delle prospettive economiche e le tensioni istituzionali (e quin-

di finanziarie) che hanno accresciuto l'attendismo degli investitori stranieri che rimangono l'ago della bilancia del comparto. Nel segmento uffici si segnala una carenza di prodotto in linea con le aspettative degli investitori, che contribuisce a limitare le dimensioni del mercato (che almeno a Milano potrebbe essere maggiore)».

Sul fronte prezzi il valore medio del terziario è stato pari a 1.366 euro al mq, quello del commerciale 1.540 euro al mq e quello del produttivo 484. Negli ultimi 10 anni sono stati i negozi a perdere più valore (-21%), seguiti da uffici (-13,6%) e capannoni (-10,4%). E i prezzi potrebbero ancora scendere a causa degli Npl che, strutturati nel 2018, sono destinati a essere proposti sul mercato: «L'immissione massiva di immobili potrebbe produrre uno shock - ha detto Maurizio Festa, dell'Ufficio statistico e studi del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate -. Abbiamo già visto un effetto simile sui prezzi nel settore residenziale con le grandi dismissioni degli immobili pubblici del passato e in alcune grandi città».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La discesa dei prezzi dura da 10 anni

Andamento dell'indice delle quotazioni Omi dal 2008 per il settore non residenziale nazionale



