

29 Mag 2020

Immobiliare, la pandemia congela la crescita del mercato degli uffici (e non solo)

Massimo Frontera

Anche il mercato immobiliare non residenziale - come già quello delle abitazioni - archivia un bilancio positivo per il 2019, mettendo a segno 118.658 compravendite, pari a un incremento del 4,7% sul 2018. Positivo in particolare il segmento degli uffici, con 10.477 scambi nell'anno (+4,8% sul 2018). I numeri si leggono nel Rapporto immobiliare 2020 dell'agenzia delle Entrate pubblicato ieri e dedicato al non residenziale (dopo la pubblicazione, il 21 maggio, del Report sul segmento residenziale).

Ovviamente, sottolinea lo studio a cura dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia, «la condizione di sostanziale crescita delle unità compravendute osservata a partire dal 2015 e fino all'anno 2019, nel 2020 sarà rimessa in discussione a causa dell'impatto della pandemia Covid-19 sugli andamenti dell'economia nazionale, sui redditi di famiglie e imprese e conseguentemente sui mercati immobiliari». L'Osservatorio delle Entrate guidato da Gianni Guerrieri ribadisce che «l'entità di questi effetti è assai incerta, comunque strettamente connessa agli andamenti complessivi dell'attività economica e alla ripresa degli investimenti da parte delle imprese». Tuttavia, «è da prefigurarsi, in linea tendenziale, una interruzione nel 2020, si spera temporanea, della linea di crescita sperimentata fino allo scorso anno».

La crescita degli scambi degli uffici ha interessato tutte le aree del paese con l'eccezione del Sud (dove il calo è del 2,3%). La regione con il più alto numero di scambi - pari a 2.887 unità - è la Lombardia (+0,7% sul 2018) mentre gli incrementi più elevati si rilevano, oltre che nelle regioni caratterizzate da pochi scambi (come Molise e Valle d'Aosta), in Sicilia (+17,8%) e nelle Marche (+20,3%). Nel complesso oltre il 60% delle compravendite di uffici resta concentrato al Nord (35,5% nel Nord Ovest, il 25,4% nel Nord Est); la Lombardia, vale da sola il 27,6% del totale nazionale.

Per quanto riguarda i valori, il rapporto delle Entrate indica un valore medio nell'anno pari a 1.356 euro a mq, «dando seguito alla dinamica di diminuzione in atto, per quanto in fase di rallentamento (il tasso del 2019 è -0,7%, dopo il -1,1% del 2018)». L'unica area che ha registrato, in controtendenza, un leggero incremento è stata quella del Nord Ovest (+2,1%), trainata dalla Lombardia (+0,7%) e dal Piemonte (+2,4%). La Liguria si distingue come l'unica regione con una quotazione media superiore a 2.000 euro/mq (esattamente 2.005 euro/mq), seguita dal Lazio (1.897 euro/mq). In cinque regioni le quotazioni medie sono invece inferiori a mille euro a mq (Friuli-Venezia Giulia nel Nord Est; Abruzzo, Basilicata e Calabria al Sud; la Sicilia nelle Isole).

Il mercato uffici nelle principali città

Tra le 12 principali città italiane, Milano si conferma la città più dinamica nel 2019, con 1.225 compravendite, pari al 3,15% del paniere preso in esame, «in ulteriore, significativa crescita rispetto al 2018 (+6,8%)». Mercato «particolarmente dinamico» anche a Bologna, con un tasso di

crescita del 35%, «il tasso più elevato tra i dodici analizzati». Sono rilevanti anche i rialzi, in termini di volumi di scambio, a Palermo (+23,5%), Roma (+16,4%) e Catania (+12,7%). Le quotazioni, invece, risultano in calo nella maggior parte delle città: fanno eccezione Milano (+2,9%) e Torino con Venezia dove i listini rimangono stabili.

Il rapporto delle Entrate 2020 sugli immobili non residenziali

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