

Agenzia delle Entrate - Assilea | Mercato immobiliare 2015

Non residenziale stabile: +2,7% i negozi

Tra le macro aree territoriali le compravendite dei negozi registrano dati positivi in tutto il territorio nazionale eccetto il Nord-Est. Il comparto degli uffici perde l'1,7% e quello dei capannoni registra una perdita del 3,5%. Per Antonio Benvenuti, vicepresidente nazionale dei Geometri ed esperto valutatore immobiliare, per un serio miglioramento del mercato è necessaria la semplificazione delle procedure e agire sulle leve fiscali.



Antonio Benvenuti | Vicepresidente Consiglio Nazionale Geometri ed esperto valutatore immobiliare. «La fotografia scattata dal Rapporto riflette il momento economico del Paese. I segnali positivi ci sono ma per rendere possibile una vera ripresa è necessario passare velocemente ad alcune riforme sistemiche, riforme come la semplificazione delle procedure e l'attivazione delle leve fiscali. Altrettanto indispensabile è l'aggiornamento degli strumenti del mercato».

La fotografia del 2015 ci ha consegnato un mercato immobiliare stabile per il settore non residenziale.

Nel Rapporto immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e di Assilea il comparto non residenziale mostra un andamento piuttosto invariato ma diversificato, con le vendite di capannoni in calo del 3,5%, quelle dei negozi che registrano un aumento del 2,7% e gli uffici che chiudono l'anno con un -1,7%. I contratti di leasing consolidano la forte crescita del 2014 assestandosi su 4 miliardi di euro di valore.

Compravendite dei negozi. Lo scorso anno è proseguita la tendenza all'aumento delle compravendite di negozi, seppur in misura minore rispetto all'anno precedente (+2,7%), passando da 22.271 a 22.869

transazioni. Tra le macro aree territoriali, quella con i dati peggiori è sicuramente il nord-est, che perde lo 0,8%, mentre le altre zone mostrano dati piuttosto omogenei, con incrementi che oscillano tra il +2,7% del nord-ovest e il +4,3% del centro, passando per il +3,3% del sud e il +4% delle isole. **A livello regionale la Lombardia, che da sola rappresenta quasi un quinto del mercato nazionale, stabilizza il forte incremento del 2014 con un dato comunque positivo (+1,5%),** mentre un significativo balzo in avanti, tra le regioni di maggior peso, si rileva nel Lazio (+6,4%) e in Toscana (+6,2%).

Uffici. In calo il settore degli uffici con 8.662 transazioni registrate nel 2015, il comparto degli uffici perde l'1,7%, segnando il decimo calo annuale consecutivo. Tra le macro aree l'andamento è abbastanza disomogeneo, con il sud e il nord-est che perdono rispettivamente il 12,8% e l'8,3%, mentre il centro e le isole guadagnano poco più dell'8%. **Il nord-ovest, che resta l'area nella quale si concentra la quota maggiore di compravendite di uffici, segna un lieve aumento dello 0,6%.** Milano è risultata la città che ha totalizzato più transazioni (850), con un incremento del 35,3%. In positivo anche la maggior parte delle altre metropoli, con significative crescite a doppia cifra, ad eccezione di Bari, Bologna e Genova, che mostrano invece segni di sofferenza.

Capannoni. Dopo il rialzo del 2014, nel settore dei capannoni ricompare il segno meno, con 9.300 transazioni e una perdita del 3,5%. Dalla distribuzione del mercato per regione spicca la Lombardia, che rappresenta quasi il 28% del totale degli scambi nazionali, seguita da Veneto, Emilia Romagna e Piemonte. Le regioni del nord mostrano quasi tutte (ad eccezione del Friuli Venezia Giulia) tassi negativi, così come il sud; crescono invece le compravendite nelle isole (+6,7%) e nelle regioni del centro (+6,6%).

Leasing non residenziale. Il mercato non residenziale si consolida su un valore di 4 miliardi di euro, ma con un andamento differenziato fra i settori. Il 2015, scontando la forte accelerazione dell'anno precedente dovuta alla ridefinizione della durata fiscale del leasing, registra un segno negativo sia nel numero di contratti (-1,1%) sia nel valore finanziato (-4,7%). La recente introduzione nel 2016 della norma sul Leasing immobiliare abitativo e l'elevato numero di potenziali clienti (oltre un milione di soggetti con rata bancabile senza una prima casa) può rappresentare l'opportunità per un ulteriore rilancio del settore per l'anno in corso.

Portafoglio leasing 2015. Le statistiche Assilea evidenziano che il valore dello stipulato dell'immobiliare «costruito» è stato ogni mese, escluso marzo, di un ammontare maggiore rispetto all'immobiliare «da costruire». Quest'andamento ha determinato un peso del primo settore del 65,9%, quasi doppio rispetto a quello del secondo (34,1%).

Stipulato leasing 2016. Nel primo quadrimestre del 2016 si segnalano risultati positivi rispetto allo stesso periodo del 2015 per quanto riguarda il numero di contratti stipulati (+4%), ma leggermente negativi per il valore di stipulato (-4,9%) interamente ascrivibile alla contrazione del segmento «da costruire». Particolarmente positiva la dinamica del segmento «costruito» con un +5,85% nel numero e +3,81% nel valore; di rilievo (16,4%) il tasso di crescita degli immobili costruiti di valore elevato (>2,5 mil. di euro). Positive le attese con il leasing immobiliare abitativo.