

COMUNICATO STAMPA

Il trend del mercato immobiliare non residenziale nel 2018

Positivi i negozi (+4,6%) e il settore produttivo (+0,6%). In calo gli uffici (-3,7%)

Crescono le compravendite dei negozi (+4,6%) e dei capannoni (+0,6%) mentre sono in flessione quelle degli uffici (-3,7%), per un valore di scambio stimato per i tre settori pari a 15,6 miliardi di euro, in leggero calo rispetto al 2017 (-0,4%). È il quadro che emerge dai trend analizzati nel Rapporto Immobiliare dedicato agli immobili non residenziali presentato oggi a Roma. Il volume è stato realizzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con la collaborazione di Assilea, l'Associazione Italiana Leasing.

Il mercato dei negozi – I dati relativi al 2018 sulle compravendite dei negozi confermano il trend espansivo degli ultimi anni, anche se con tassi rallentati. Nel 2018 sono state registrate 29.463 transazioni, +4,6% rispetto al 2017. La quotazione media a livello nazionale è stata di 1.540 €/m², in calo dell'1,7%, con valori che oscillano dai quasi mille €/m² della Basilicata e della Calabria agli oltre 2mila €/m² del Lazio. Tra le grandi città, quelle con i maggiori incrementi delle compravendite sono Bologna (+31,2%), Catania (+14,0%) e Palermo (+11,0%); segno meno, invece, a Torino (-1,7%), a Roma (-3,6%) e a Genova (-11,9%).

Il mercato del settore produttivo – Sostanzialmente stabile nel 2018 il mercato immobiliare produttivo, che segna un leggero incremento degli scambi pari allo 0,6%, raggiungendo quota 12.120 transazioni. A livello geografico, l'unica area che chiude l'anno col segno meno è quella delle Isole, con un -38%: un dato importante ma limitato per effetto delle ridotte dimensioni del relativo mercato (meno del 4% del totale). La quotazione media dei capannoni industriali si attesta sui 484 €/m², in calo dell'1,9%.

Il mercato degli uffici – Dopo due anni di espansione, le compravendite degli uffici subiscono una battuta di arresto, con 9.988 transazioni (-3,7%). Per acquistare un ufficio si spendono, in media, 1.366 €/m², quotazione in calo dell'1,1% rispetto al 2017. La Liguria è l'unica regione con una quotazione media superiore a 2mila €/m² (2.025 €/m²), seguita dal Lazio (1.963 €/m²); sono cinque, invece, le regioni che presentano una quotazione media inferiore ai 1.000 €/m² (Friuli Venezia Giulia, Abruzzo, Basilicata, Calabria e Sicilia). Tra le grandi città, crescono le compravendite a Venezia (+25,9%), a Verona (20,9%), a Catania (13,2%) e a Milano (12,7%).

La stima del valore di scambio – Nel 2018 il valore di scambio stimato per i tre settori ammonta complessivamente a 15,6 miliardi di euro, in leggero calo rispetto al 2017 (-0,4%), dopo una fase positiva che durava dal 2014. In particolare, la quota del valore di

scambio relativa agli uffici è pari a poco più di 3 miliardi di euro, quella dei negozi a circa 6 miliardi di euro e quella degli immobili produttivi a 6,5 miliardi di euro.

Nel 2018 il leasing immobiliare non residenziale torna a crescere - Dopo anni di contrazione, il leasing immobiliare segna un +9% nei contratti e un +10% in valore, il più alto degli ultimi sei anni, con oltre 4,1 miliardi di stipulato. La maggiore concentrazione 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. Il primo quadrimestre 2019 mostra invece un dato lievemente positivo per il solo effetto del buon andamento big ticket "da costruire" e soprattutto di una ripresa nel mese di aprile.

La spinta più forte viene dal big ticket "costruito" - Nel 2018 si registra una ripresa del settore "costruito" (+13% in valore) e una crescita costante nel segmento "da costruire" (+5,6% in valore). La performance migliore nei big ticket (> 2,5 milioni di euro) del segmento "costruito", che segnano un +20,3% rispetto all'anno precedente, e nella fascia media del segmento "da costruire" (tra 0,5 e 2,5 milioni di euro), +18% sul 2017. Il leasing di immobili a uso ufficio e commerciali cresce rispettivamente del 34% e del 10%. Il valore medio degli immobili industriali, che rappresentano il 53% dello stipulato, è in lieve flessione a fronte di un aumento dell'8% dei contratti.

14.400 immobili da vendere - Sono 5.700 gli immobili rivenienti da NPL in magazzino e 8.800 quelli da recuperare, in diminuzione rispetto ai 10.800 dell'anno precedente. Aumentano le rivendite dei beni e si riduce il delta fra quelli "rientrati" e quelli ricollocati sul mercato. La rivendita diretta a terzi raggiunge il 71%, mentre si riduce dal 14% all'1% il ricorso a fondi immobiliari. Assilea in partnership con il Gruppo Moderari presenta un nuovo strumento predittivo della valutazione dei beni, basato sull'analisi di big data e machine learning, come prima risposta per ridurre i tempi di remarketing degli NPL.

Roma, 30 maggio 2019

Contenuti extra

Il [Rapporto](#) immobiliare non residenziale completo

L'[area tematica](#) dell'Osservatorio del mercato immobiliare sul sito dell'Agenzia delle Entrate

Il [calendario](#) delle prossime pubblicazioni Omi

AGENZIA DELLE ENTRATE

Via Cristoforo Colombo, 426 c/d – 00145 ROMA | www.agenziaentrate.gov.it



INFORMAZIONI PER I GIORNALISTI

Ufficio Stampa

06.50545093

ae.ufficiostampa@agenziaentrate.it

INFORMAZIONI PER I CONTRIBUENTI

800.909696 (da fisso – numero verde gratuito)

06.96668907 (da cellulare)

+39 06.96668933 (da estero)