

COMUNICATO STAMPA

**Mercato immobiliare non residenziale in crescita anche nel 2017
Lieve flessione per i contratti di leasing, ma l'inizio del 2018 è positivo**

Il mercato immobiliare non residenziale continua il suo periodo di espansione. Per il secondo anno consecutivo, nel 2017 la crescita riguarda tutti e tre i comparti: il mercato degli uffici cresce del 6,5%, quello di negozi e laboratori del 6,9% e quello produttivo del 7,6%. Lieve flessione per i contratti di leasing, che però aumentano del 7,2% nel primo quadrimestre 2018.

È quanto emerge dal Rapporto Immobiliare non residenziale presentato oggi e realizzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, a cui ha collaborato Assilea, l'Associazione Italiana Leasing, sul tema della dinamica del leasing immobiliare.

Il mercato dei negozi - Seppure con un tasso più che dimezzato rispetto allo scorso anno, il mercato dei negozi continua a crescere (+6,9%), facendo registrare 28.115 unità immobiliare scambiate. L'aumento riguarda tutte le macro aree territoriali, a partire dal Centro, che cresce del 9,1%, fino alle Isole, che incrementano le compravendite del 3,2%. Tra le grandi città, Torino (+22,2%), Napoli (+19,5%) e Milano (+16,6%) sono quelle che hanno registrato i rialzi più marcati, mentre Catania, Bologna e Bari hanno chiuso il 2017 con il segno meno.

Sul fronte quotazioni, prosegue la tendenza al ribasso: la quotazione media nazionale è stata di 1.566 €/m², in diminuzione del 2,1% rispetto al 2016, e il calo più importante ha riguardato le regioni Marche (-7,8%) e Lazio (-4,3%).

Il mercato degli uffici - Si conferma la tendenza positiva anche per il mercato degli uffici che, con 10.354 transazioni registrate, cresce del 6,5%. Il segno positivo interessa tutte le aree del Paese, dal Centro, che presenta il tasso più alto (+15,1%), al Nord Ovest, che registra un aumento più contenuto (+2,8%). Milano, Genova e Firenze sono, tra le grandi città, quelle caratterizzate da un mercato più dinamico rispetto allo stock, mentre quelle che hanno segnato una crescita maggiore delle compravendite sono Torino (+35,5%), Bari (+31,3%), Genova (+30,7%) e Napoli (+15,9%). Forte segno negativo per Verona, in calo di quasi un terzo delle transazioni.

La quotazione media di vendita è stata pari a 1.380 €/m², in ulteriore diminuzione (-1,6%) dopo il calo già registrato nel 2016 (-3,6%); il valore medio più alto è stato quello della Liguria (2.063 €/m²), mentre quello più basso si è registrato in Calabria (874 €/m²).

Il mercato del settore produttivo - Continua anche il trend positivo del mercato di capannoni e industrie, che cresce del +7,6%, per un totale di 12.038 compravendite. Si tratta però di una crescita più lenta rispetto al 2016, quando gli aumenti erano stati del 22,1%. Oltre i due terzi del totale delle transazioni hanno interessato le regioni settentrionali, con un rialzo particolarmente significativo in Veneto (+27,5%), Piemonte (+16,8%) ed Emilia-Romagna (+12,5%). Degno di nota il +27,4% della Sicilia, una delle poche regioni del Sud (assieme a Basilicata e Campania) a registrare un tasso di crescita

positivo. La quotazione media è stata pari a 493 €/m², in calo di un ulteriore 2,4% rispetto al 2016, dopo il 2% già perso l'anno precedente.

La stima del valore di scambio - Nel 2017 si stima che il valore di scambio per i tre settori (negozi, uffici e capannoni) ammonta complessivamente a 15,7 miliardi di euro, in crescita rispetto all'anno precedente del 3,4% circa. Un incremento che prosegue dal 2014, nonostante il risultato sia ancora lontano dai valori osservati nel 2008, quando erano stati stimati quasi 26 miliardi di euro. Dei 15,7 miliardi, in particolare, 6,8 riguardano gli immobili produttivi, 5,9 i negozi e poco più di 3 miliardi sono quelli relativi agli uffici.

I contratti di leasing – Nel 2017 il leasing immobiliare non residenziale ha chiuso in lieve calo, mostrando però già segnali di ripresa, specie nel segmento “da costruire” (+6,1%). Nel segmento “costruito” si è registrata una dinamica positiva nella fascia di valore fra 0,5 e 2,5 milioni di euro, mentre ha sofferto il taglio di valore superiore. Buon andamento per gli immobili industriali, che rappresentano il 58,9% dello stipulato, con un taglio medio che supera gli 1,8 milioni di euro, seguiti dagli immobili commerciali, con il 23,7%. La penetrazione del leasing nelle compravendite sfiora il 16%.

Un'analisi inedita del Rapporto esamina la gestione del patrimonio degli immobili rivendenti, cioè provenienti da contratti di leasing risolti. La ricollocazione avviene per il 63,9% con vendita diretta, ma risulta in forte crescita la cessione a fondi immobiliari, che raggiunge il 19,5%, mentre il 13,5% è destinato a un nuovo contratto di leasing.

Ulteriori dettagli – È possibile scaricare il Rapporto immobiliare non residenziale 2018 completo sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, nella sezione Pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e sul sito di Assilea, nella sezione Pubblicazioni – Biblioteca Assilea.

Roma, 31 maggio 2018

Agenzia delle Entrate

Ufficio Stampa
via Cristoforo Colombo, 426 c/d 00145 Roma
Tel. 06 50545093
ae.ufficiostampa@agenziaentrate.it
www.agenziaentrate.gov.it

Assilea – Associazione Italiana Leasing

Ufficio Comunicazione
Via Massimo d'Azeglio, 33 00184 Roma
Roberto Neglia mob. 333.1790557
rneglia@robertoneglia.com
comunicazione@assilea.it
www.assilea.it