

Negozi, uffici e capannoni industriali. Il trend del mercato 2021 nel Rapporto immobiliare non residenziale. 65mila compravendite, per un valore di scambio pari a 16,8 miliardi. Cresce il leasing immobiliare

27 Maggio 2022

Consistente ripresa del mercato immobiliare non residenziale nel 2021. Aumentano, rispetto all'anno precedente, le compravendite dei negozi (+36,9%) e degli uffici (+30,7%), e guadagnano un +41,6% quelle dei capannoni. I dati risultano in crescita anche se confrontati con quelli registrati nel 2019, anno pre-pandemia. Sale, nel comparto non residenziale, anche il valore di scambio, fino a toccare 16,8 miliardi di euro, a fronte di quasi 65mila unità compravendute. È il quadro che emerge dai trend analizzati nel Rapporto immobiliare - pdf dedicato agli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, presentato oggi nel corso di un convegno online. Il volume è stato realizzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con la collaborazione dell'Associazione Italiana Leasing (Assilea).

Il mercato dei negozi - Nel 2021 sono state registrate 36.984 transazioni, rispettivamente +36,9% rispetto al 2020 e +17,3% sul 2019. La quotazione media a livello nazionale è stata di 1.444 €/m² (-2,6% rispetto al 2020), dato che conferma il calo osservato da circa un decennio. A livello regionale, il Lazio, pur conservando la quotazione media più alta, registra un ulteriore calo del 3,9%, arrivando a 1.876 €/m² mentre Basilicata e Calabria sono le due regioni che mantengono il proprio dato medio al di sotto dei 1.000 €/m².

2021 in crescita per gli uffici - Con riferimento agli uffici, sono 12.419 le unità scambiate nel 2021, con un rialzo del 30,7% in confronto al 2020 e del 17,8% sul 2019. Si tratta del dato più alto registrato nell'ultimo decennio. La distribuzione per comune delle transazioni evidenzia una maggior diffusione di compravendite nei comuni del Centro e nel Nord-Est. Quanto alle quotazioni, per acquistare un ufficio

si spendono, in media, 1.329 €/m² (-0,4% rispetto al 2020). La Liguria resta la regione con la quotazione media più elevata (1.969 €/m², -0,6%), seguita dal Lazio (1.792 €/m², -2,9%).

Rialzo record per il mercato del settore produttivo - Nel 2021 il mercato del settore produttivo torna a crescere in modo consistente (+41,6% rispetto al 2020 e +24,5% rispetto al 2019), raggiungendo un numero di compravendite pari a 15.161, il più alto dal 2008. A livello geografico, tutte le regioni hanno presentato tassi di espansione rispetto al 2019 a doppia cifra, ad eccezione della Liguria (+4,1%) e della Sicilia (-4,1%). La quotazione media dei capannoni industriali si attesta sui 461 €/m², in calo di un ulteriore 1,7% rispetto al 2020.

La stima del valore di scambio - Nel 2021 il valore di scambio stimato per i tre settori ammonta complessivamente a 16,8 miliardi di euro (+34,5% in confronto al 2020 e +5,4% sul 2019). In particolare, dal confronto biennale emerge un incremento del valore di scambio stimato in +8,5% per i negozi e +5,7% per il produttivo, mentre nel settore degli uffici il recupero del 2021 non ha ancora consentito di tornare ai valori del 2019, rispetto alla cui annualità si registra ancora una flessione pari a -1,8%. In termini assoluti, la quota del valore di scambio relativa agli uffici è pari a quasi 3 miliardi di euro, quella dei negozi a circa 7 miliardi e quella degli immobili produttivi a 6,8 miliardi.

Il Leasing immobiliare - La crescita registrata nel 2021 trova conferma nel primo quadrimestre 2022, sempre trainata dal segmento "costruito". Complessivamente lo scorso anno si è osservato un +9,7% del numero e +9,0%, del valore dei contratti stipulati, pari a quasi 3 miliardi di euro. La dinamica migliore si è registrata nel comparto del leasing "costruito", dove si sono confermati prevalenti i contratti compresi tra 0,5 e 2,5 milioni di euro (727 milioni), mentre l'incremento più elevato (31,2%) si è osservato nella classe d'importo superiore ai 2,5 milioni di euro. Gli immobili industriali rappresentano il 48,8% in valore, seguiti da immobili commerciali (28,6% in valore) e uffici. Nel primo quadrimestre del 2022, il leasing immobiliare ha ripreso a crescere, sia in volume, +8,4%, sia in numero, +4,2%, grazie al balzo del +11,6% del "costruito" e ad una ripresa nel solo segmento "da costruire" di maggiore importo. La rischiosità del comparto ha continuato a contrarsi nel quinquennio 2015-2020. Assilea ha attivato una specifica analisi con l'obiettivo di supportare con evidenze empiriche la

proposta di un minore assorbimento patrimoniale delle esposizioni leasing mobiliari e immobiliari nell'ambito della proposta di regolamentazione di vigilanza prudenziale "Basilea 3+".

Fonte: Istat

[RI_2022_NON_RES_20220526](#)

[047_Com. st. Rapporto immobiliare non residenziale 26.05.2022](#)