

Dati e statistiche

Mercato immobiliare, sempre più su nel segmento non residenziale

A sospingere il dato finale: mutui convenienti, prezzi contenuti e politiche monetarie della Bce che favoriscono la disponibilità al credito da parte degli istituti erogatori



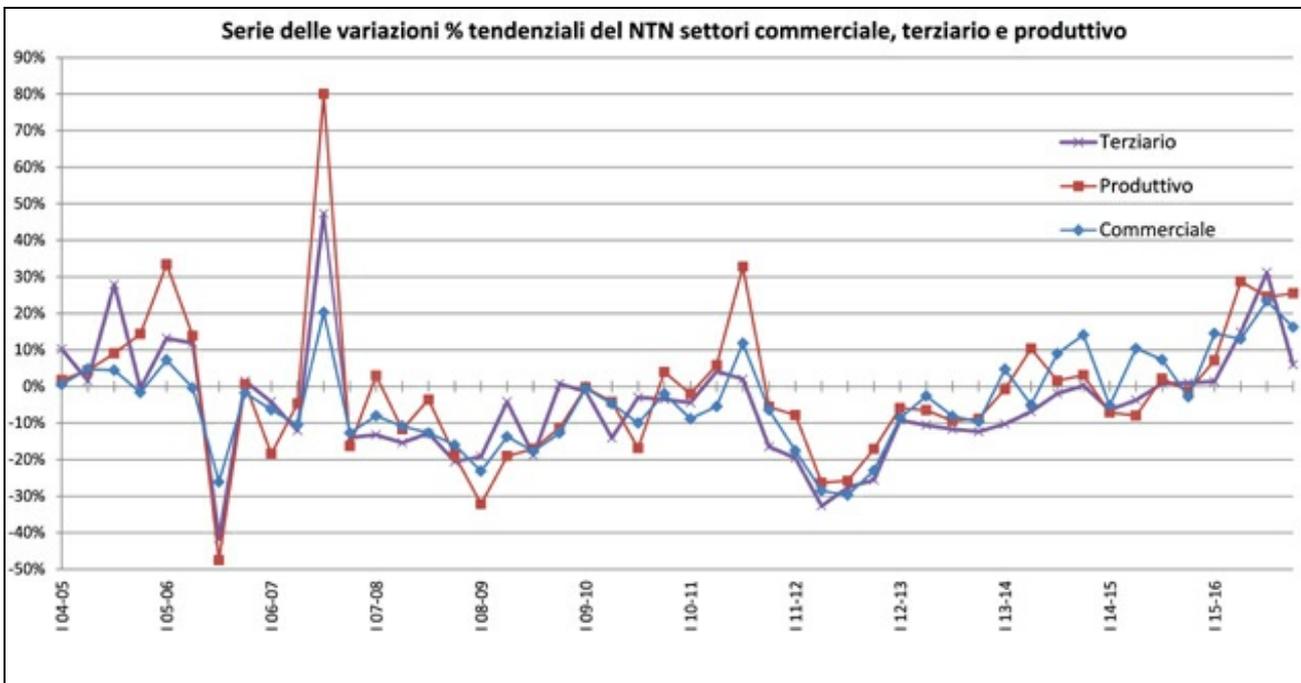
Con la pubblicazione da parte dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) della quarta e ultima [nota trimestrale](#) 2016, disponibile da oggi sul sito dell'Agenzia delle Entrate, si è completato il quadro relativo alle dinamiche delle compravendite nell'anno appena trascorso.

Il principale elemento che emerge, a consuntivo, è l'assenza di segni "meno" in tutti e quattro i trimestri in tutti i segmenti di mercato, tanto nell'ambito residenziale quanto in quello non residenziale.

Con riferimento a quest'ultimo, in particolare, i settori commerciale e produttivo presentano, nel quarto trimestre, un tasso di crescita prossimo a quello annuale aggregato, rispettivamente pari a +16,6% e +22,1%; il terziario, invece, pur segnando nell'ultima frazione dell'anno un incremento inferiore al 6%, conserva una crescita complessiva a doppia cifra (+12,5%), grazie soprattutto al contributo particolarmente significativo dello scorso trimestre.

Al consolidamento di questa generale tendenza di segno positivo hanno contribuito alcune condizioni di contesto propizie:

- il basso costo dell'indebitamento privato (grazie a tassi di interesse vantaggiosi sui mutui)
- la fase favorevole del ciclo immobiliare, caratterizzata da un basso livello di partenza dei prezzi per effetto della forte e prolungata crisi degli anni precedenti
- la permanenza di politiche monetarie ed economiche finalizzate ad accrescere la disponibilità potenziale al credito da parte dei soggetti erogatori (soprattutto, alleggerimento quantitativo da parte della Bce e accresciute garanzie normative sul recupero crediti).



settore terziario

Il terziario (uffici e istituti di credito), dopo due trimestri particolarmente dinamici, soprattutto il terzo del 2016, segna un sensibile rallentamento che, seppure in modo non del tutto omogeneo, interessa l'intero territorio nazionale.

La macro area settentrionale, che rappresenta stabilmente quasi i due terzi del totale delle transazioni, mantiene un tasso di crescita prossimo al 15%, che consolida il dato annuale (+16,7%) e traina fisiologicamente il dato nazionale, come detto, oltre il 10 per cento.

Il Sud, pur rallentando, resta anche nel quarto trimestre in territorio positivo (+4,3%), con un tasso annuale tuttavia inferiore al 10% (+8,5%).

Il Centro, unica macro area in controtendenza, presenta invece un tasso trimestrale decisamente negativo (-14,6%); il dato aggregato del 2016 resta tuttavia positivo (+4,2%).

Il settore commerciale

Il settore commerciale, secondo per dinamismo all'interno del segmento non residenziale, presenta una crescita piuttosto omogenea dal punto di vista della distribuzione territoriale, ferma restando la prevalenza in termini assoluti del Nord, che registra da solo il 50% circa del volume complessivo delle compravendite.

La macro area meridionale risulta l'unica delle tre ad accelerare rispetto al trimestre precedente (passa da +14,2% a +19,6%), confermandosi la seconda in termini assoluti, con oltre un quarto del totale delle compravendite.

Sia il Nord che il Centro, invece, pur restando in territorio ampiamente positivo, registrano un deciso rallentamento della dinamica di crescita rispetto al dato registrato nel trimestre precedente, passando rispettivamente dal +28,8 al +16,2% e dal +23,7 al +12,3 per cento.

Il settore produttivo

Il settore produttivo (capannoni e industrie) risulta, fra i tre non residenziali, quello caratterizzato dal maggiore incremento percentuale, sia con riferimento alla dinamica trimestrale (+25,4%) sia rispetto all'andamento annuale (+22,1%).

Dal punto di vista della distribuzione territoriale, è utile sottolineare soprattutto due punti: in termini assoluti, la prevalenza della macro area settentrionale, che continua a registrare quasi i due terzi del totale nazionale delle compravendite; in termini di dinamica, la netta prevalenza del Sud, che in quest'ultimo trimestre è arrivato a toccare un incremento addirittura del 64,1%,

sfiorando il 50% di crescita nel 2016.

Il Sud rappresenta, peraltro, l'unica macro area che, nel quarto trimestre, accelera rispetto al trimestre precedente, fin quasi a triplicarne il tasso; sia il Centro che il Nord, infatti, pur consolidando nella sostanza la dinamica espansiva, registrano un rallentamento, passando rispettivamente da +36 a +26,6% e da +22 a +16,9 per cento.

Le grandi città

Come di consueto, infine, per ciascun settore di mercato analizzato, la nota trimestrale sviluppa un approfondimento relativo alle province delle otto principali città italiane per dimensione demografica; il relativamente ridotto volume delle compravendite che caratterizza la scala provinciale riduce, ovviamente, in modo sensibile i margini per sviluppare letture e deduzioni di carattere generale e di una qualche valenza statistica, ma l'approfondimento merita una citazione perché consente di apprezzare alcune specificità territoriali.

Il settore terziario fornisce, in questo senso, un quadro fortemente disomogeneo, con alcune province che registrano tassi persino a tre cifre (come Genova), per quanto su volumi di partenza assai ridotti, e altre che presentano cali prossimi alla metà (Napoli) o un terzo (Firenze) rispetto ai dati del corrispondente trimestre del 2015. Ugualmente contrastanti le dinamiche dei due principali mercati provinciali di settore, rispettivamente Milano (+8,8%) e Roma (-16,4%).

Più omogeneo, e interamente di segno positivo, l'andamento del mercato delle otto province nel settore commerciale, dove spicca il +39,7% di Napoli.

Relativamente al settore produttivo, infine, i due mercati maggiori e statisticamente più significativi (Milano e Torino) presentano dinamiche contrastanti (rispettivamente -13,3% e +12,5%).

Filippo Lucchese

pubblicato Mercoledì 1 Marzo 2017
