Uffici, negozi e settore produttivo: il mercato immobiliare è dinamico

di Pierpaolo Molinengo

Pubblicato il 6 Agosto 2024

Il mercato immobiliare continua a evidenziare dinamiche interessanti nonostante i contenuti cali dei tassi di interesse. Scopriamo i trend del mercato immobiliare non residenziale e i numeri ed i possibili trend elaborati dal Fisco.

Secondo l'ultimo Rapporto Immobiliare non Residenziale 2024 presentato dall'Agenzia delle Entrate in collaborazione con Assilea, il segmento dei negozi cresce più velocemente rispetto agli altri segmenti. Nel corso del 2023, infatti, sono state scambiate qualcosa come 40 mila unità, 1.800 in più rispetto al 2022, registrando un +4,5%. In calo, invece, la compravendita degli uffici, che registrano un -1% e di immobili produttivi, i quali segnano un -3,8%. Ma vediamo quali sono le dinamiche più interessanti che coinvolgono il mercato immobiliare non residenziale.

Mercato immobiliare: come si muovono i segmenti dei negozi e degli uffici?

Per quanto riguarda i negozi e laboratori - ossia lo stock delle unità immobiliari censite in Catasto nelle categorie C/1 e C/3 - nel 2023 sono state censite oltre 2,5 milioni di unità in tutta Italia. Più di un quarto delle unità immobiliari si concentra al Sud - il 27,2% - seguita dal Nord Ovest (24%) e dal Centro (21,9%). Nel corso del 2023 sono state scambiate qualcosa come 40 mila unità, in aumento del 4,5% rispetto al 2022. Numericamente stiamo parlando di 1.800 compravendite in più. A registrare i tassi di variazione maggiore sono le Isole: +8,3%. La quotazione media di riferimento, che a livello nazionale è posta a 1.426 euro al metro quadrato, ha registrato, nel corso dell'anno, un incremento dello 0,6%. L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha segnalato che gli scambi avvenuti nel 2023 sono aumentati passando

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

da 38.863 a 40.625. Quella dei negozi è l'unica tipologia immobiliare ad aver registrato un trend positivo. Questo grazie, in modo particolare, all'acquisto per investimento su queste tipologie sia in via di passaggio sia in via non di passaggio.

> *"Chi acquista un negozio sappiamo che realizza l'operazione solo se i rendimenti annui lordi arrivano almeno al 9%, ma sempre più spesso si chiedono rendimenti più elevati, soprattutto all'aumentare del rischio vacancy - afferma Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa -. Soltanto chi investe nelle zone top chiede rendimenti più contenuti. Oltre al posizionamento dell'immobile, si guarda anche alla "solidità" dell'attività che sarà svolta all'interno dell'immobile. I rendimenti più elevati si registrano a Napoli dove sono in forte aumento gli acquisti per investimento".*

Ma torniano alla ricerca effettuata dall'Agenzia delle Entrate in collaborazione con Assilea. Stando a questa analisi, negli archivi catastali, nel 2023, sono state censite poco più di 628 mila unità immobiliari della tipologia uffici, che corrispondono alla categoria catastale A10 (uffici e studi privati). Oltre la metà dello stock di uffici è ubicato nelle aree del Nord (stiamo parlando del 53%), mentre il 21% è al Centro e il rimanente 26% è dislocato tra le Isole e il Sud Italia. Dopo due anni di crescita, le compravendite nel 2023 sono scese dell'1% rispetto al 2022: sono state scambiate 13.263 unità. La flessione viene percepita anche dalla quotazione media del comparto: 1.311 euro al metro quadrato, in calo dell'1,3% rispetto al 2022.

Come si muove il mercato nel settore produttivo?

All'interno del settore produttivo rientrano gli immobili censiti al catasto nelle categorie D/1 e D/7: complessivamente sono quasi 822 mila unità, il cui 60% è nel Nord Italia. Nel 2023 - dopo una consistente ripresa che ha caratterizzato il 2021 e il 2022 - il mercato del settore produttivo registra una variazione negativa nel numero di transazioni (-3,8% rispetto all'anno precedente). La quotazione media annuale di riferimento risulta pari a 450 euro al metro quadro (-1% rispetto al 2022). Rimanendo fermi a quello che succede nel settore produttivo, è importante un'analisi effettuata dall'Ufficio Studi Tecnocasa, secondo la quale le aziende della logistica devono fare i conti con la scarsa offerta e con immobili le cui caratteristiche - tra le quali rientrano l'altezza, l'ampiezza di aree coperte e scoperte, la vicinanza ad arterie strategiche - non sono compatibili con le esigenze del settore. Questo è il motivo per il quale molte di esse hanno avviato dei progetti di build to suit, ossia dei progetti su specifiche tecniche segnalate dall'utilizzatore finale. Secondo le analisi dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa

> *"i prezzi dei capannoni usati, negli ultimi dieci anni, sono diminuiti del 20,4%. Le nuove costruzioni sempre più attente al rispetto dei criteri Esg hanno previsto anche la nascita*

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

> *di aree verdi circostanti, l'utilizzo di pannelli fotovoltaici, impianti di illuminazione a basso consumo, possibilità di ricaricare mezzi elettrici. Gli ultimi dati diffusi dall'Osservatorio Osil (Osservatorio Immobili Logistici) della Liuc Business School/Università Cattaneo confermano che solo il 15% degli immobili logistici in Italia può essere considerato sostenibile (certificato Leed o Bream)".*

NdR. Attenzione alla plusvalenze su cessione di terreni con fabbricato da demolire

Pierpaolo Molinengo Martedì 6 Agosto 2024

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D