

COMUNICATO STAMPA

**Nel 2016 il mercato torna positivo per negozi, uffici e capannoni
Leasing in crescita nel 1° quadrimestre 2017
Tutti i dati nel Rapporto immobiliare non residenziale**

Il mercato immobiliare non residenziale italiano torna a crescere, facendo registrare nel 2016 un deciso rialzo dei volumi di compravendita (+16,1%). È la prima volta da dieci anni a questa parte, che la crescita riguarda contemporaneamente tutti e tre i comparti: terziario (+12,5%), commerciale (+16,6%) e produttivo (22,1%). Bene anche i contratti di leasing, che nel 2016 ha proseguito la sua rincorsa, superando quota 480 mila nuovi contratti stipulati. Rispetto al 2015, infatti, il leasing è cresciuto del +16%. Sono questi i principali dati emersi oggi durante la presentazione del Rapporto Immobiliare non residenziale, realizzato dall'Agenzia delle Entrate in collaborazione con Assilea.

Balzo in avanti per il settore produttivo, l'analisi regione per regione – Dopo il brusco calo del 2015, il mercato dei capannoni spicca il volo: +22,1% rispetto all'anno precedente, con 11.287 transazioni concluse nel corso del 2016. Dall'analisi del mercato sul territorio, la Lombardia si conferma la regione di punta, sia per la maggior presenza relativa di capannoni (19,5%), sia perché rappresenta da sola più di un quarto del mercato nazionale (il 27% del mercato). Inoltre, la Lombardia è la regione con la crescita più sostenuta (+19,6%). A seguire le altre tre regioni con un volume di scambi superiore alle 1.000 unità sono Piemonte, Emilia-Romagna e Veneto, che presentano tassi di crescita degni di nota, tutti compresi tra il 13% ed il 20,3%. Tra le regioni del Centro, la maggior quota di capannoni è in Toscana, 6,7%, mentre nel Lazio la quota è pari al 5,1%; tra le regioni del Sud, la Puglia e la Campania risultano quelle con il maggior peso sullo stock nazionale (rispettivamente il 5,6% ed il 4,8%).

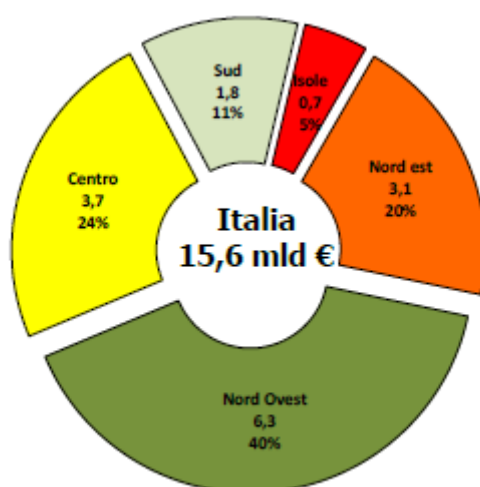
Crescita a due cifre per il mercato dei negozi – Il 2016 rappresenta un anno estremamente positivo anche per le compravendite di negozi, che passano da 22.869 a 26.319 transazioni e segnano un +15,1%.

Tra le regioni che mostrano una buona performance, la Lombardia mostra anche nel 2016 un buon rialzo del mercato, registrando un +13,9%, mentre registrano rialzi prossimi o superiori al 20% regioni come Emilia-Romagna, Veneto, Piemonte, Lazio, Puglia e Sicilia, tutte con quote di mercato comprese tra il 6,5% e il 10,5%. In termini di volumi scambiati nel 2016, si registra un incremento generale rispetto al 2015, con le uniche eccezioni delle città di Napoli, Verona e Bologna; il tasso più alto si è registrato a Catania (+42,1%), Genova (+25,6%) e Bari (+20,7%).

Riprende quota anche il settore degli uffici - Con 9.731 transazioni registrate nel 2016, il comparto degli uffici torna a salire: dopo dieci anni di cali consecutivi, la ripresa di questa fetta di mercato tocca vetta +12,3%. Le variazioni positive sono confermate in quasi tutte le aree del Nord Ovest, in cui si concentra la quota (37% del totale nazionale) maggiore di transazioni di unità a destinazione uffici, che cresce del 17,5%. Molto positivi sono anche gli andamenti del Nord Est, +14,8% e del Sud, +13,0% mentre più timida è la crescita al Centro, +5,0%.

Nel 2016 è Milano la città con la quota maggiore di scambi (918 unità compravendute, +8% rispetto al 2015). La città con maggior dinamica nel mercato degli uffici, in termini di quota percentuale di stock compravenduto, è ancora Firenze, 2,26%. A livello nazionale, la quotazione media annuale di riferimento, per unità di superficie, per gli uffici, risulta nel 2016 pari a 1.404 €/m² in diminuzione, -3,6% rispetto al 2015. Anche nel 2016 il Lazio continua ad essere la regione con la quotazione media più elevata, con 2.125 €/m² anche se ancora in calo del 6,1% rispetto al 2015. Notevoli diminuzioni delle quotazioni medie degli uffici anche in Piemonte, -6,2%, in Emilia Romagna e Marche, con cali oltre il 5%.

La stima del valore di scambio - Nel 2016 il valore di scambio stimato per i tre settori ammonta complessivamente a 15,6 miliardi di euro, +15,3% rispetto all'anno precedente, recuperando più di due miliardi. L'incremento rinsalda la ripresa del 2015, quando si era già recuperato valore per un miliardo di euro.



Stima del valore di scambio 2016 per area geografica

Il ruolo propulsivo del leasing nel Rapporto Immobiliare 2017 - Si conferma la duplice veste del leasing di propellente della crescita e di termometro della ripresa degli investimenti produttivi. In un quadro 2016 che ha visto lo stipulato superare ampiamente i 20 miliardi di euro, nel comparto del leasing immobiliare l'Italia rimane ampiamente il secondo mercato europeo, con 4 miliardi di finanziato, dopo la Francia (4,5 miliardi di stipulato) e avanti a Germania (1,7 mld) e Spagna (1,2 mld).

Comparto immobiliare in evoluzione dal 2016 - Lo scorso anno ha visto una lieve crescita, anticipando la ripresa del settore delle costruzioni. Questo trend è in linea con quello registrato in Europa, dove i dati provvisori pubblicati dalla Federazione Europea del Leasing (Leaseurope) testimoniano un +0,5% rispetto al 2016. A fronte della sostanziale stabilità dei volumi, nel 2016 si è registrato un incremento del 6,7% del numero dei contratti, pari a 4.257 unità. La migliore performance è stata nell'immobiliare "da costruire" di importo superiore ai 2,5 ml di euro.

Nel primo quadrimestre del 2017 crescono i valori - Il confronto con lo stesso periodo del 2016 mostra un +12,4% del numero e un +17,2% dello stipulato non residenziale costruito e da costruire; l'importo medio finanziato passa da circa 824 mila

euro a 859 mila euro nel 2017. Da segnalare che la dinamica positiva, oltre che dalla performance del settore «da costruire » (+27,4% numero contratti e +25,0% valore), è trainata anche dal «costruito», con +9,2% nel numero dei contratti e +12,4% in valore. Cresce soprattutto il segmento «da costruire big ticket» (+27,8%) ed il costruito di fascia d'importo compresa tra 0,5 e 2,5 milioni di euro (+28,6%).

Un'importante penetrazione, soprattutto nel produttivo e nel terziario - Si è registrata nel triennio 2014-2016 anche grazie alle semplificazioni fiscali introdotte dal Governo. Il dato consolidato del 2016 conferma il maggior presidio nelle regioni del Centro-Nord, ma rispetto al 2015 si registra l'incremento di 2,8 pp in Molise e di 1,7 pp in Basilicata; netta diminuzione in Veneto, pari a 4,2 pp. Nel primo quadrimestre 2017, il leasing torna a crescere sia sugli investimenti, sia sui finanziamenti destinati all'acquisizione di immobili non residenziali.

Tassi di recupero più elevati di quelli bancari - Le sofferenze del leasing immobiliare si attestano intorno al 7% del totale delle sofferenze bancarie delle imprese, ma presentano tassi di recupero superiori a quelli bancari. Nel 2016 si velocizza il processo di ricolloco dei beni ripossessati, pur con tassi di recupero sul valore di vendita in flessione rispetto all'anno precedente. Alte le opportunità di business in termini di rivendita di immobili ex-leasing che potranno essere ricollocati sul mercato.

Prospettive positive - Il barometro, dopo la contrazione dello stipulato immobiliare degli scorsi sei anni, guarda al futuro con fiducia confidando nelle misure legislative all'esame del parlamento e del governo. Innanzitutto il DDL Concorrenza che interviene a tutela della concorrenza in diversi settori, tra i quali il leasing, definendone lo scopo e la natura del contratto, facendo chiarezza sui doveri del concedente e dell'utilizzatore del bene in locazione finanziaria. Un'altra misura fortemente attesa dagli operatori è la semplificazione delle norme relative alla cessione e alla cartolarizzazione degli NPL, in particolare immobiliare che, al 31.12.2016 superavano i 12 mld di euro.

Dove leggere il rapporto - Il Rapporto immobiliare non residenziale 2017 è disponibile 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, 25 maggio 2017

Agenzia delle Entrate
Ufficio Comunicazione
via Cristoforo Colombo, 426 c/d 00145 Roma
Tel. 06 50545093
ae.ufficiostampa@agenziaentrate.it
www.agenziaentrate.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