

COMUNICATO STAMPA

**Il mercato immobiliare non residenziale torna in positivo
Nel Rapporto dell’Agenzia delle Entrate e di Assilea
tutti i dati sulle compravendite di negozi, uffici e capannoni nel 2014**

Primi segnali positivi per il mercato immobiliare non residenziale italiano dopo sette anni di cali. Nel 2014, infatti, il settore commerciale cresce del 5,7%, quello produttivo del 3,6%, mentre resta in negativo il mercato del terziario (-4,6%), per una crescita complessiva del +3%. Questi dati risentono però degli effetti del nuovo regime per le imposte di registro, ipotecaria e catastale in vigore dal 1° gennaio 2014, che ha reso più conveniente rogitare gli acquisti, compiuti a fine 2013, nei primi mesi del 2014. Al netto dell’effetto fiscale, infatti, i settori commerciale, terziario e produttivo, registrano una crescita pari al +1,3%, più moderata rispetto al tasso osservato del +3%.

Sul fronte del leasing immobiliare, si conferma la ripresa registrata a inizio 2014, con un andamento positivo sia per il numero di stipule (+21,4%) che per il valore dei finanziamenti (+38,3%).

Questi alcuni dei dati presentati oggi e contenuti nel Rapporto immobiliare non residenziale 2015 realizzato dall’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate in collaborazione con l’Associazione nazionale delle società di leasing, Assilea.

Alla presentazione sono intervenuti: Corrado Piazzalunga, Presidente Assilea, Gabriella Alemanno, Vicedirettore Agenzia delle Entrate, Gianni Guerrieri e Maurizio Festa, rispettivamente Direttore centrale OMISE e Ufficio Studi e Statistiche OMISE dell’Agenzia delle Entrate, Beatrice Tibuzzi, Responsabile Relazioni Istituzionali Vigilanza Studi e Statistiche Assilea, Alessandra Agostinelli, Dirigente Direzione Centrale Contabilità Nazionale Istat, Maria Clementina Binacchi, Segretario del Consiglio notarile di Milano, Sen. Camilla Fabbri, Commissione Industria Commercio e Turismo Senato, Sen. Giorgio Santini, Commissione Bilancio Senato.

In ripresa il settore dei negozi - Nel 2014 il mercato dei negozi ha registrato 22.271 compravendite, facendo un balzo in avanti di 5,4 punti percentuali. La crescita è stata più accentuata nelle regioni del Nord Ovest (+10,2%), seguite dal Sud (+5,3%), dal Nord Est (+4,1%) e dal Centro (+3,6%). Tra le grandi città, exploit di compravendite a Bologna (+54,2%), Verona (+21,2%) e Torino (+20,9%); pressoché stabili Roma e Firenze, mentre perdono mercato Palermo (-11,7%), Venezia (-15%) ma soprattutto Catania (-38,8%).

Sul fronte delle quotazioni, la media rilevata è stata di 1.686 €/mq, in discesa del 3,9% rispetto all’anno precedente, con un calo a doppia cifra registrato per i negozi del Lazio (2.549 €/mq, -12,7%).

Bene anche i capannoni - Con poco meno di 9.600 compravendite, il mercato dei capannoni mostra un rialzo del +3,6%. A fare da traino al settore è essenzialmente il Nord, che guadagna oltre 8 punti percentuali, mentre restano in negativo il Centro (-4,8%), il Sud (-3,9%) e le Isole (-19,6%). La Lombardia si conferma anche nel 2014 la regione con la più alta intensità di mercato nel produttivo. La quotazione media registrata è stata pari a 525 €/mq, in calo del -1,3% rispetto al 2013.

In calo le compravendite di uffici - In affanno il mercato degli uffici che, con 8.808 compravendite, perde il 5% rispetto al 2013. Il calo è stato più diffuso nelle aree del Centro (-14,4%) e del Nord Est (-6,5%), più contenuto al Nord Ovest (-3,4%), mentre è in netta ripresa al Sud e nelle Isole (+4,5% e +4,9%). La quotazione media è stata di 1.485 €/mq, in diminuzione del 2,2% rispetto al 2013.

Il valore di scambio - Complessivamente, la stima del valore di scambio delle tre tipologie non residenziali è pari a circa 12,6 miliardi di euro, in lieve crescita rispetto all’anno precedente. L’aumento registrato, di circa mezzo miliardo di euro, rappresenta un importante segno di recupero, nonostante siano ancora lontani i valori registrati nel 2008, quando la stima del valore dell’intero settore non residenziale era di circa 25 miliardi di euro.

Il leasing propellente della ripresa - Come per i dati del primo trimestre 2015 sullo strumentale e sull'auto, ancora in crescita nel primo quadrimestre dell'anno, anche nell'immobiliare non residenziale il leasing si conferma nella duplice veste di termometro della crescita degli investimenti produttivi e al contempo di propellente per la stessa ripresa.

Motore delle PMI - Il maggior appeal fiscale ha trovato immediata risposta da parte delle PMI, dove proprio le aziende maggiormente colpite dalla crisi economica sono riuscite a trovare una risposta alle proprie necessità di finanziamento di nuovi capannoni, magazzini o uffici. Anche se confrontati con un inizio 2014 molto positivo, i dati del primo quadrimestre 2015 segnano un ulteriore + 3,2% in numero e + 2,5% in valore dello stipulato leasing.

L'aumento del numero di contratti è dovuto principalmente alla crescita inerente il "costruito", l'incremento dei valori finanziati riguarda invece specialmente la dinamica del "da costruire", che segna un lusinghiero +8,4%, con il buon andamento dei finanziamenti di valore superiore ai 0,5 milioni di euro che spingono verso l'alto il medio finanziato, salito da 1,9 a circa 2,2 milioni di euro.

Il portafoglio leasing 2014 - Le classificazioni della Banca Dati Centrale Rischi Assilea evidenziano, per gli immobili finanziati nel 2014, che il portafoglio è composto prevalentemente da immobili industriali (49,9% in valore e 49,5% nel numero). Si registra una diminuzione della quota di immobili commerciali, -1,5% in valore nel 2014 rispetto al 2013, per un valore assoluto che si attesta al 28,4%. In aumento la percentuale di alberghi e centri ricreativi, che raggiunge il 5,4% in valore.

Il leasing spinge i professionisti - Va segnalato il buon andamento del leasing di immobili a uso ufficio, in controtendenza con il dato delle compravendite, che rappresenta il primo effetto dell'introduzione anche per i professionisti della possibilità di dedurre i canoni introdotta nel 2014. La quota dello stipulato registrato nel 2014 sfiora il 12% in valore, crescendo di 1,3 punti rispetto all'anno precedente.

Le prospettive - Assilea ha evidenziato che per recuperare la contrazione dello stipulato immobiliare degli scorsi sei anni occorre un intervento legislativo a costo zero che vada a tipizzare il contratto di leasing, regolando il comportamento delle parti in caso di default, tutelando cliente e società di leasing, riducendo i costi dell'apparato giudiziario, ma soprattutto consentendo procedure più snelle per la rivendita dei beni, utili a smaltire le sofferenze accumulate nel recente passato.

Nell'ottica di individuare strumenti innovativi per dare corpo alla ripresa economica si è posto infine il disegno di legge presentato dalla sen. Camilla Fabbri, per estendere i contratti di leasing alla prima casa per i giovani di età inferiore ai 35 anni e con un reddito massimo di 55.000 euro.

Guida alla consultazione - Il Rapporto immobiliare non residenziale 2015 può essere scaricato gratuitamente dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate, nella sezione *Pubblicazioni* dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e dal sito di Assilea, nella sezione *Pubblicazioni – Biblioteca Assilea*.

Roma, 28 maggio 2015

UFFICIO STAMPA AGENZIA ENTRATE

Via Cristoforo Colombo, 426 c/d – 00145 ROMA

Tel. 06.50545093 – Fax 06.50762485

E-mail: ae.ufficiostampa@agenziaentrate.it

UFFICIO STAMPA ASSILEA

Roberto Neglia, tel. 333.1790557

E-mail: info@robertoneglia.it

Danila Parrini, tel. 06.99703632 - 346.1210293

E-mail: danila.parrini@assilea.it