

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE NEL 2015

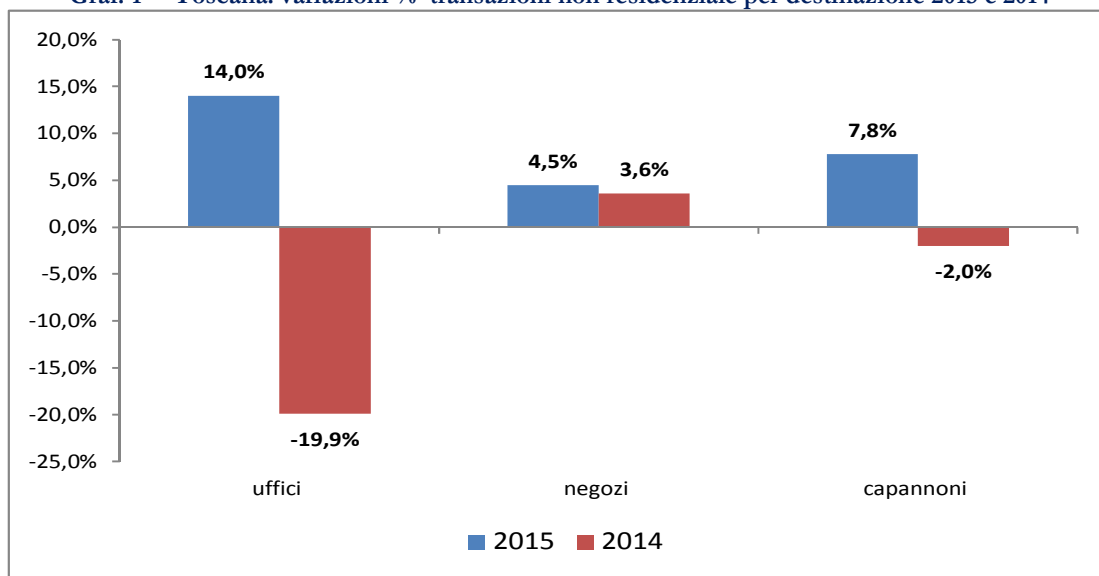
**A cura del Centro Studi
Ance Toscana**

INDICE

1. Uffici
2. Negozi e centri commerciali
3. Capannoni

A differenza del mercato residenziale quello non residenziale è maggiormente soggetto ad oscillazioni annuali che non disegnano andamenti omogenei: in Toscana nel 2015 l'andamento positivo degli uffici (+14,0%) non compensa il calo registrato nel 2014 (-19,9%). In moderata crescita sia nel 2015 che nel 2014 risulta il comparto dei negozi mentre i capannoni crescono del 7,8% recuperando il calo del -2,0% del 2014.

Graf. 1 Toscana: variazioni % transazioni non residenziale per destinazione 2015 e 2014



1. Gli uffici

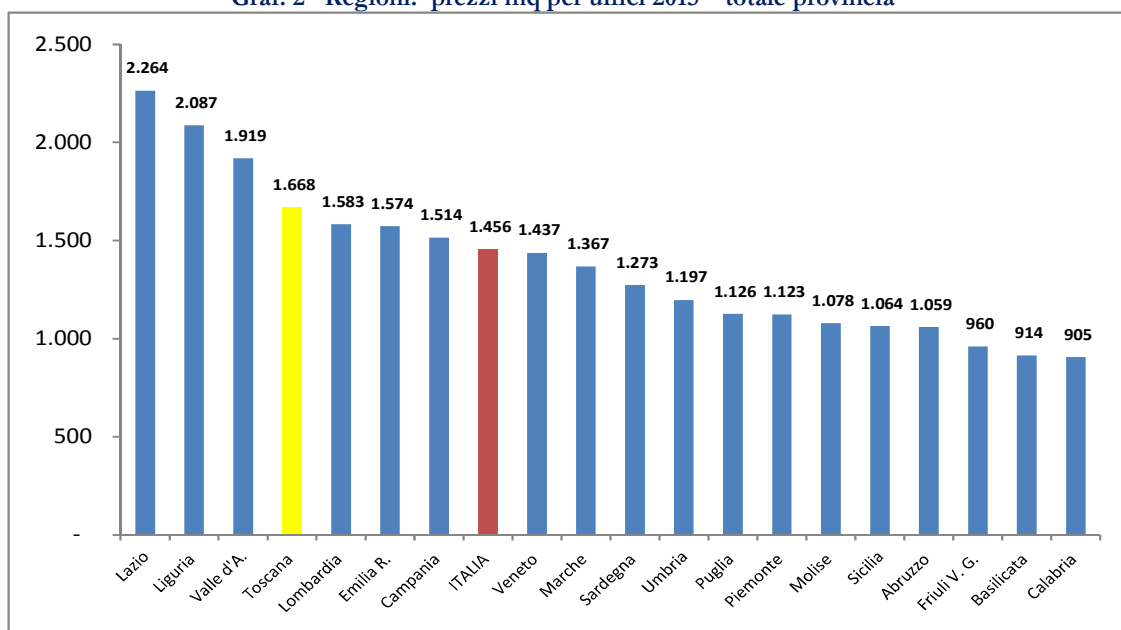
Alla scala provinciale si registrano dinamiche sensibilmente differenziate, dal -24,6% di Massa Carrara al +74,8% di Prato mentre tra i capoluoghi si ha una crescita più sostenuta con il 23%, tra il +63,7% di Prato ed il -9,9% di Arezzo. Si aggiungono alle 756 transazioni di uffici 18 per istituti di credito, di cui ben 12 a Firenze e 17 su 18 nei capoluoghi.

Tab. 1 Uffici: transazioni totale e capoluoghi con variazioni %2015 su 2014

	Transazioni uffici		Variazioni %		Istituti di credito
	Totale	Capoluogo	Totale	Capoluogo	
Arezzo	62	29	-9,0%	-9,9%	0
Firenze	237	174	29,8%	32,2%	12
Grosseto	39	27	3,7%	32,4%	1
Livorno	55	31	-12,8%	-15,1%	0
Lucca	75	20	1,4%	-9,2%	2
Massa C.	42	31	-24,6%	9,9%	0
Pisa	73	24	33,7%	6,7%	0
Prato	75	66	74,8%	63,7%	0
Pistoia	45	19	19,1%	46,2%	1
Siena	54	28	13,7%	55,6%	2
TOSCANA	756	448	14,0%	23,0%	18

La Toscana nel comparto non residenziale si caratterizza costantemente per prezzi elevati: negli uffici si posiziona al quarto posto con un prezzo medio di 1.668 euro a mq. , dopo il Lazio ma prima di Lombardia ed Emilia Romagna.

Graf. 2 Regioni: prezzi mq per uffici 2015 – totale provincia



Questa posizione della Toscana tuttavia non viene confermata nei capoluoghi nei quali i prezzi degli uffici (1.977 euro a mq) si posizionano al di sotto della media nazionale (2.009 euro a mq) e di tutte le maggiori regioni.

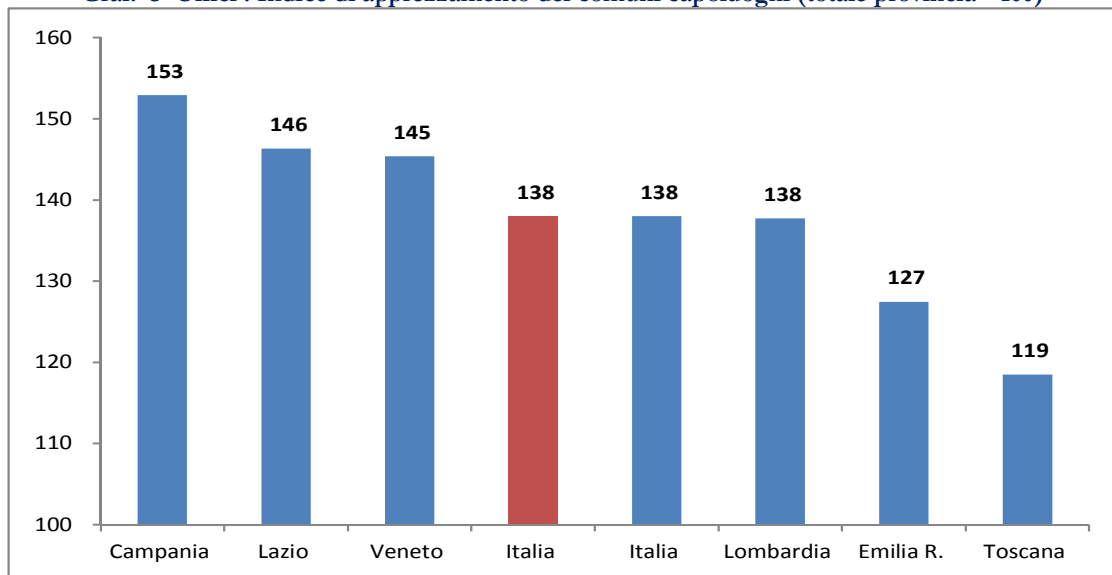
Nel complesso i prezzi in Toscana appaiono in calo rispetto al 2014 in misura più consistente rispetto alla riduzione media nazionale, sia per capoluoghi che per il totale -4,5% e -3,8% in Toscana contro un -3,0% e -0,2% in Italia.

Tab. 2 Regioni selezionate: prezzo euro/mq per uffici 2015 – totale provincia e capoluoghi e var.% 2015 su 2014

	Capoluoghi		Totale provincia	
	Prezzo mq.	Var.% su 2014	Prezzo mq.	Var.% su 2014
Lazio	3.312	-5,0%	2.264	-4,3%
Campania	2.315	-2,5%	1.514	-1,8%
Lombardia	2.180	-1,1%	1.583	-0,3%
Veneto	2.089	-2,9%	1.437	-1,7%
Emilia R.	2.006	-2,8%	1.574	-2,1%
TOSCANA	1.977	-4,5%	1.668	-3,8%
ITALIA	2.009	-3,0%	1.456	-0,2%

Rispetto alla media nazionale ed alle altre regioni i capoluoghi spuntano un premio di prezzo inferiore in Toscana: l'indice si ferma a 119 contro il 153 della Campania ed il 138 medio nazionale.

Graf. 3 Uffici : Indice di apprezzamento dei comuni capoluoghi (totale provincia =100)



Tra i capoluoghi di regione Firenze con 2.701 euro mq. precede Bologna con 2.536 euro mq lasciando così l'ultima posizione: il calo rispetto al 2014 è del 3,6%, in posizione intermedia tra il -5% e passa di Roma e Venezia ed il più contenuto calo di Napoli e Milano che si tengono al di sotto del 2%.

Tab. 3 Uffici : prezzi per capoluoghi di regione e var.% 2015 su 2014

	Prezzi mq	Var. %
Roma	3.718	-5,5%
Venezia	3.572	-5,2%
Napoli	2.844	-1,8%
Milano	2.786	-1,7%
Firenze	2.701	-3,6%
Bologna	2.536	-3,1%

2. Negozi e centri commerciali

Sono 2.275 le compravendite di negozi e centri commerciali nel 2015, in crescita del 4,5% sul 2014.

Il dettaglio provinciale mostra una realtà assai differenziata: cinque province in crescita, compresa Firenze, con tassi elevatissimi come a Pistoia e Siena (rispettivamente 70,4% e 53,75) e cinque province in calo tra le quali spicca il -33,8% di Livorno.

I capoluoghi mostrano dinamiche ancora più accentuate (+7,75%): si va dal +192% di Siena ed il +160% di Pistoia al -48,7% di Livorno.

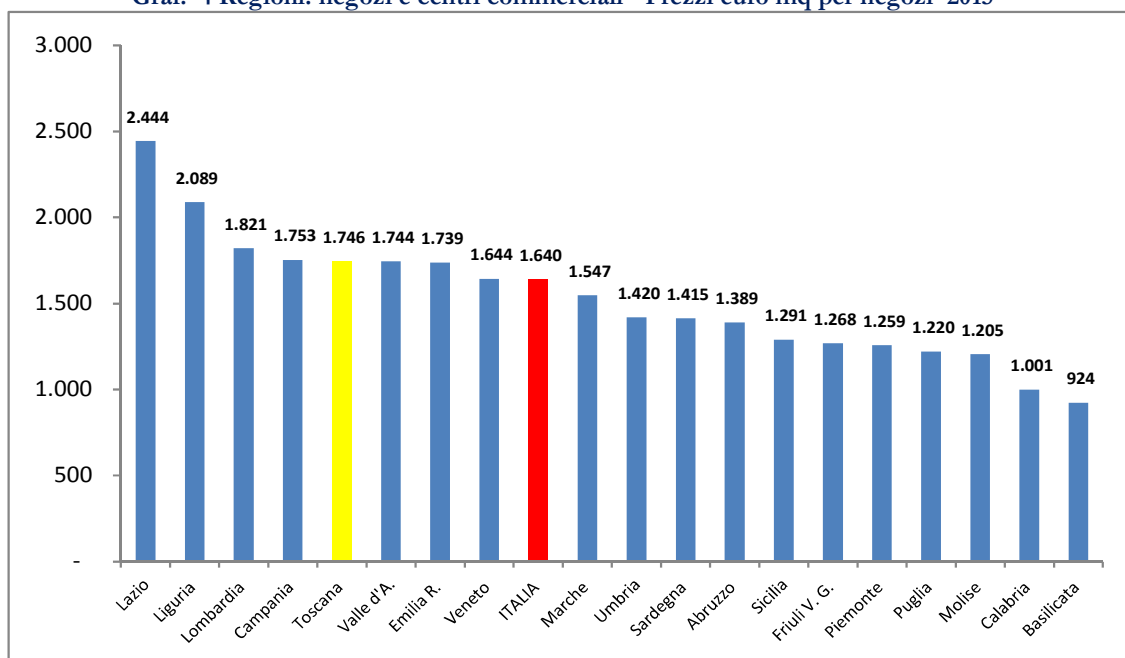
Le compravendite di alberghi arrivano a 30 unità, localizzate in tutte le province eccetto Massa Carrara e Prato.

Tab. 4 Negozi e centri commerciali: transazioni totali e capoluoghi con variazioni % 2015 su 2014

	Negozi e centri commerciali				
	Totale	Capoluoghi	Totale	Capoluoghi	Alberghi
Arezzo	216	68	-11,5%	-25,4%	1
Firenze	672	335	12,9%	20,1%	7
Grosseto	104	33	-15,5%	-12,3%	4
Livorno	189	80	-33,8%	-48,7%	5
Lucca	205	56	4,4%	29,1%	5
Massa C.	78	25	-12,3%	-21,6%	0
Pisa	252	70	14,3%	15,1%	1
Prato	171	130	-6,3%	-10,9%	0
Pistoia	191	93	70,4%	160,8%	4
Siena	197	94	53,7%	192,1%	3
TOSCANA	2275	984	4,5%	7,7%	30

Per quanto riguarda i prezzi dei negozi e centri commerciali, la Toscana con 1.746 euro a mq si colloca al quinto posto, leggermente al di sopra della media nazionale attestata a 1640 euro a mq.

Graf. 4 Regioni: negozi e centri commerciali - Prezzi euro mq per negozi 2015



Nei capoluoghi la Toscana viene superata – tra le grandi regioni – anche dal Veneto: si accresce ad oltre 240 euro il differenziale tra il prezzo a mq in Toscana pari a 2.093 euro e la media nazionale a 2.298 euro, con il Lazio **che spunta** 3.136 euro a mq.

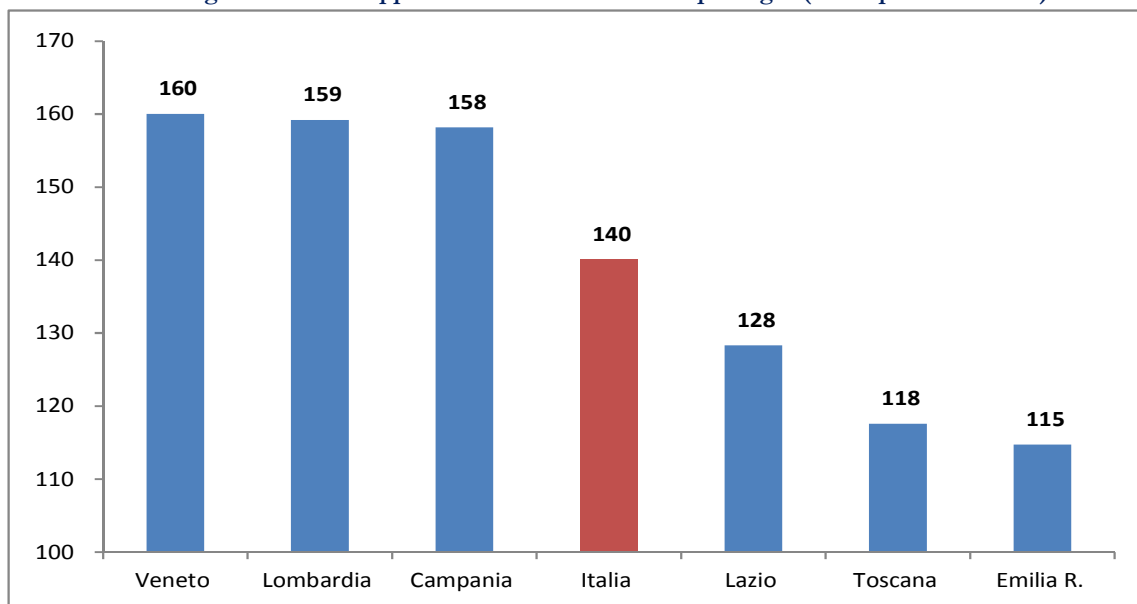
Nel complesso i prezzi in Toscana appaiono in calo rispetto al 2014 in misura superiore rispetto alla riduzione media nazionale, sia per capoluoghi che per il totale , - 3,5% e - 3,3% in Toscana contro un - 3,3% e - 2,7% in Italia.

Tab. 5 Regioni selezionate: prezzo euro/mq per uffici 2015 – totale provincia e capoluoghi e var.% 2015 su 2014

	Capoluoghi		Totale provincia	
Lazio	3.136	-4,3%	2.444	-4,1%
Lombardia	2.899	0,0%	1.821	-0,3%
Campania	2.773	-2,4%	1.753	-4,0%
Veneto	2.631	-5,9%	1.644	-2,9%
Toscana	2.053	-3,5%	1.746	-3,3%
Emilia R.	1.995	-4,0%	1.739	-3,4%
ITALIA	2.298	-3,3%	1.640	-2,7%

L'indice di apprezzamento dei negozi e centri commerciali nei capoluoghi rispetto alla media in Toscana si ferma a 118, distante dalla media nazionale di 140 e assai lontano da 160 e dintorni cui arrivano Veneto, Lombardia e Campania.

Graf. 5 Negozi: indice di apprezzamento dei comuni capoluoghi (totale provincia =100)



A Firenze i prezzi dei negozi (poco più di 2.600 euro a mq) sono ben distanti dai 4.200 euro di Venezia ma anche dai 3.400 euro a mq di Milano e Roma (sopra 3.300 euro a mq.). Tuttavia, in confronto al 2014 Firenze ha un calo minore (-0,9%) rispetto a quello in che segnano le altre città: fa eccezione Milano dove spunta un timidissimo segno positivo, +0,1%.

7

Tab. 6 Negozi e centri commerciali: prezzi per capoluoghi di regione e var.% 2015 su 2014

	Prezzi	Variazioni
Venezia	4.209	-4,6%
Milano	3.439	0,1%
Roma	3.311	-4,3%
Napoli	2.988	-2,0%
Firenze	2.615	-0,9%
Bologna	2.474	-4,1%

3. Capannoni

Le compravendite di capannoni in Toscana sono cresciute del 7,8%, con la maggioranza delle province in forte calo fino al -44% di Grosseto mentre quattro risultano in sensibile crescita con un massino a Livorno (+132%).

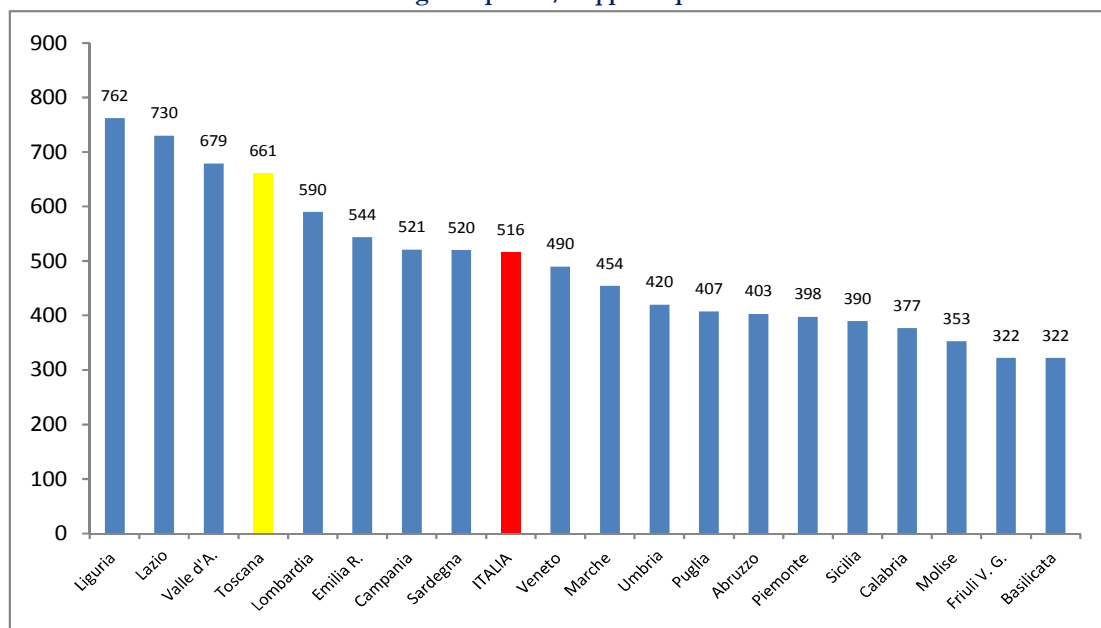
I capoluoghi (+25,8%) mostrano un prevalente orientamento alla crescita: tre sono in calo con Grosseto al -64,3% e sette in crescita con Prato al +108%.

Tab. 7 Capannoni: transazioni totali e capoluoghi con variazioni % 2015 su 2014

	Totale	Capoluogo	Totale	Capoluogo
Arezzo	42	10	-26,8%	10,6%
Firenze	126	16	-17,2%	46,3%
Grosseto	24	5	-44,0%	-64,3%
Livorno	132	27	124,0%	13,7%
Lucca	55	8	-7,8%	5,0%
Massa C.	24	8	69,9%	39,6%
Pisa	82	5	-17,9%	-58,5%
Prato	124	92	61,9%	108,4%
Pistoia	47	10	40,8%	-37,6%
Siena	44	2	-18,3%	1,5%
TOSCANA	699	184	7,8%	25,4%

Anche per i capannoni la Toscana si colloca (661 euro al mq) ai primi posti, il quarto, preceduta tra le grandi regioni solo dal Lazio con 730 euro: è comunque a livelli ben superiori alla media nazionale di 516 euro al mq.

Graf. 6 Regioni: prezzi/mq per capannoni 2015



Anche per i capoluoghi il Lazio (896 euro a mq) precede la Toscana (781 euro a mq) con un differenziale (115 euro) maggiore di quello medio regionale (101 euro).

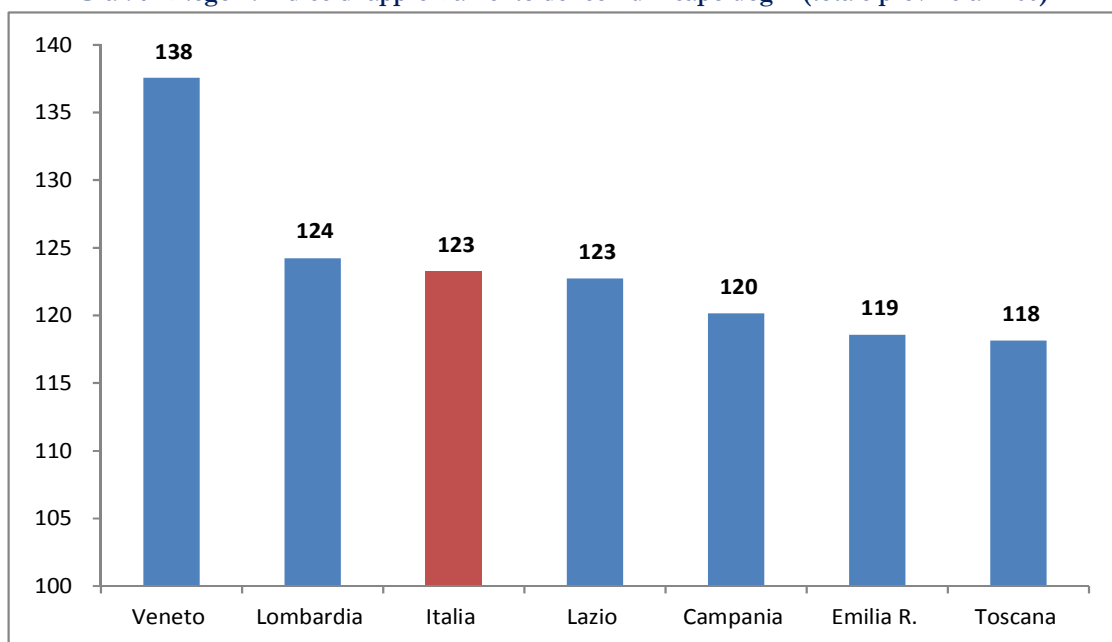
I prezzi calano maggiormente in Toscana rispetto alla media nazionale, di pochissimo per i capoluoghi di più sul totale: rispettivamente -3,0% e -3,7% contro -2,9% e -1,7%.

Tab. 8 Prezzo euro mq per capannoni 2015 – Totale provincia e capoluoghi, var.% 2015 su 2014

	Capoluoghi		Totale provincia	
Lazio	896	-6,2%	730	-3,3%
Toscana	781	-3,0%	661	-3,7%
Lombardia	733	-1,3%	590	-0,8%
Veneto	674	-2,5%	490	1,1%
Emilia R.	645	-3,0%	544	-2,6%
Campania	626	-1,7%	521	-1,4%
ITALIA	636	-2,9%	516	-1,7%

L'indice di apprezzamento dei capannoni nei capoluoghi rispetto alla media in Toscana si ferma a 118, non lontano dalla media nazionale di 123, lontano dal 138 del Veneto ma non troppo da quello delle altre regioni.

Graf. 7 Negozi: indice di apprezzamento dei comuni capoluoghi (totale provincia =100)



Conquista la prima posizione per i prezzi dei capannoni Firenze, con 1075 euro a mq, davanti a Roma che si ferma a 1.004 euro a mq mentre Milano sfiora i 900 euro a mq: scarsità di offerta e intensità della domanda concorrono a formarli, suggerendo la necessità di approfondimenti. Il calo di Firenze sul 2014 è solo dell'1,3% rispetto al -7,1% di Roma, mentre il segno più spunta a Venezia con un +1,0%.

Tab. 9 Capannoni: prezzi per capoluoghi di regione e var.% 2015 su 2014

	Prezzi	Variazioni %
Firenze	1.075	-1,3%
Roma	1.004	-7,1%
Milano	899	-1,4%
Venezia	840	1,0%
Bologna	736	-1,8%
Napoli	716	-1,5%