STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

RADIOGRAFIA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ITALIANO: L'OMI SVELA I NUMERI DEL 2023

Pubblicato il24 Luglio 2024 di Sabatino Pizzano

Il panorama immobiliare italiano è in costante evoluzione, riflettendo le dinamiche economiche e sociali del paese. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate ha recentemente pubblicato il suo rapporto annuale, offrendo una fotografia dettagliata dello stato del patrimonio immobiliare nazionale al 31 dicembre 2023.

Questo articolo si propone di analizzare i dati più significativi emersi da tale studio, fornendo una panoramica completa e accessibile sia ai professionisti del settore che ai lettori meno esperti. Esamineremo la composizione del patrimonio immobiliare, le tendenze di crescita, le caratteristiche delle abitazioni e degli immobili commerciali, nonché le variazioni nelle rendite catastali. L'obiettivo è quello di offrire una comprensione approfondita del mercato immobiliare italiano, evidenziando le sue peculiarità e le prospettive future.

La crescita del patrimonio immobiliare italiano

Il 2023 ha segnato un incremento significativo nel numero di immobili censiti in Italia. Il patrimonio immobiliare nazionale ha raggiunto la ragguardevole cifra di 78,4 milioni di unità, registrando un aumento di circa 482.000 immobili rispetto all'anno precedente. Questo incremento dello 0,7% testimonia una crescita costante del settore, nonostante le sfide economiche globali.

La distribuzione della proprietà degli immobili rivela un aspetto interessante della società italiana: l'89% del patrimonio immobiliare appartiene a persone fisiche, mentre l'11% è di proprietà di persone non fisiche (come aziende, enti e istituzioni). Questa predominanza della proprietà individuale riflette la tradizionale propensione degli italiani all'investimento immobiliare come forma di risparmio e sicurezza economica.

Composizione e caratteristiche del patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare italiano si caratterizza per una notevole varietà di tipologie. Dei 78,4 milioni di immobili censiti, circa 67,5 milioni sono classificati nelle categorie catastali ordinarie e speciali, alle quali è attribuita una rendita. Questa categoria comprende abitazioni, uffici, negozi e strutture industriali.Un aspetto interessante riguarda i 3,7 milioni di immobili censiti nel gruppo F, che include unità prive di reddito come aree urbane, lastrici solari e immobili in costruzione. Questi rappresentano potenziali aree di sviluppo futuro o spazi in trasformazione all'interno del tessuto urbano.La suddivisione per gruppi catastali offre ulteriori spunti di riflessione:

- Il 54% degli immobili è costituito da abitazioni (gruppo A)
- Il 43% è rappresentato da pertinenze delle abitazioni e immobili commerciali (gruppo C)
- Il 2,5% è composto da immobili a destinazione speciale (gruppo D)
- Lo 0,2% è costituito da immobili a destinazione particolare (gruppo E)
- Lo 0,3% è rappresentato da immobili ad uso collettivo (gruppo B)

Questa distribuzione riflette la struttura economica e sociale del paese, con una netta predominanza del settore residenziale e una significativa presenza di attività commerciali e produttive.

Le abitazioni italiane

Le abitazioni rappresentano il cuore del patrimonio immobiliare italiano, con 35,6 milioni di unità censite nel 2023. Questo dato segna un incremento di circa 86.000 unità rispetto all'anno precedente, evidenziando una continua espansione del settore residenziale.La composizione delle abitazioni italiane rivela interessanti tendenze:

- Il 90% delle abitazioni rientra nelle categorie civili (A/2), economiche (A/3) e popolari (A/4)
- Si registra una crescita prossima all'1% per le abitazioni civili, economiche, i villini (A/7) e le abitazioni tipiche dei luoghi (A/11)
- Si osserva una diminuzione delle abitazioni signorili (A/1), popolari (A/4) e delle ville (A/8)
- Le abitazioni ultrapopolari (A/5) e rurali mostrano un calo più marcato, intorno al 2%

Questi dati suggeriscono una tendenza verso una maggiore standardizzazione del mercato immobiliare residenziale, con una crescita concentrata nelle categorie di abitazioni più comuni e accessibili.

Un aspetto rilevante riguarda la proprietà delle abitazioni: il 93% (oltre 33 milioni di unità) appartiene a persone fisiche, confermando la forte propensione degli italiani all'acquisto della casa di proprietà. Solo 2,5 milioni di unità sono intestate a persone non fisiche, principalmente concentrate nelle categorie di maggior pregio.L'abitazione media italiana presenta caratteristiche interessanti:

- 5,5 vani
- Superficie di circa 118 metri quadrati

Tuttavia, queste medie nascondono una grande varietà. Ad esempio:

- Le abitazioni di categoria A/2 hanno una superficie media di 126 m²
- Le abitazioni in A/3 misurano in media 110 m²
- Le categorie A/4, A/5, A/6 e A/11 sono più piccole, con circa 100 m²
- Le abitazioni signorili (A/1) raggiungono i 300 m² in media
- Le ville (A/8) si estendono su circa 500 m²
- Le unità in A/9 superano i 600 m²

Questa diversità riflette la ricchezza del patrimonio immobiliare italiano e le diverse esigenze abitative della popolazione.

Il settore non residenziale

Il settore non residenziale rappresenta una componente significativa del patrimonio immobiliare italiano, con caratteristiche e tendenze proprie.

Gli uffici e gli studi privati ammontano a 648.452 unità, con una distribuzione della proprietà che vede il 56,5% appartenente a persone fisiche e il 43% a persone non fisiche. Questo settore ha registrato un leggero calo della rendita complessiva (-0,6% rispetto al 2022), attestandosi a quasi 1,5 miliardi di euro.

Gli immobili di uso collettivo (gruppo B) hanno mostrato una crescita dello 0,8% rispetto all'anno precedente. In questo gruppo, spiccano:

- Le scuole (32,4% del totale)
- I collegi e i convitti (23,5%)
- Gli uffici pubblici (22,2%)

La rendita complessiva di questo gruppo è cresciuta dello 0,4%, raggiungendo circa 1,4 miliardi di euro.Il gruppo C, che comprende immobili a destinazione commerciale e varia, conta oltre 29 milioni di unità, di cui il 90% di proprietà di persone fisiche. La composizione di questo gruppo è variegata:

- Il 61% è rappresentato da box e posti auto (C/6)
- Il 28,6% da cantine e soffitte (C/2)

- Quasi il 7% da negozi (C/1)

La rendita catastale del gruppo C ammonta a 6,2 miliardi di euro, con i negozi che rappresentano il 56% di questo valore.Gli immobili a destinazione speciale (gruppo D) meritano un'attenzione particolare. Pur rappresentando solo il 2,5% dello stock immobiliare totale, generano una rendita catastale di oltre 11 miliardi di euro, pari al 29% del totale. Questo gruppo include:

- Opifici (D/1)
- Immobili per attività industriali (D/7)
- Immobili per attività commerciali (D/8)
- Immobili produttivi per attività agricole (D/10)

Nel 2023, la rendita catastale di questo gruppo è cresciuta dello 0,6%, evidenziando la resilienza e l'importanza economica di questi immobili.Infine, il gruppo E, che comprende immobili ad uso pubblico o di interesse collettivo come stazioni, fari e luoghi di culto, ha registrato un aumento della rendita del 3,4%, raggiungendo quasi 860 milioni di euro.

Conclusioni

L'analisi del patrimonio immobiliare italiano nel 2023 rivela un settore in crescita, caratterizzato da una grande diversità e da dinamiche complesse. L'aumento dello stock immobiliare, seppur moderato, indica una continua espansione del settore, mentre la composizione del patrimonio riflette le peculiarità socio-economiche del paese.

La predominanza della proprietà individuale nelle abitazioni sottolinea l'importanza culturale ed economica della casa di proprietà per gli italiani. Allo stesso tempo, la diversificazione del settore non residenziale, con la sua significativa contribuzione in termini di rendita catastale, evidenzia il ruolo cruciale degli immobili commerciali e industriali nell'economia nazionale.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA