



Nell'edizione del Rapporto Immobiliare non Residenziale 2023, disponibile nella sezione dedicata alle pubblicazioni Omi sul sito dell'Agenzia delle entrate, è presente un nuovo paragrafo con l'analisi del mercato delle locazioni di immobili ad uso commerciale, concentrata sulla dinamica del mercato relativo ai negozi.

La disponibilità dei dati sulle locazioni immobiliari proviene dagli uffici del Registro, in cui convergono tutte le informazioni relative ai contratti di locazione (tipologia di contratto, durata, importo del canone, informazioni territoriali, dati sull'immobile, ecc..) ricavati dalle diverse voci del modello RLI. I dati provenienti dagli uffici del registro sono incrociati con la base dati dell'archivio catastale, in cui sono disponibili le informazioni relative agli immobili oggetto di locazione (categoria censita, superficie, rendita).

La nuova analisi sulle locazioni commerciali fornisce informazioni relative al numero di immobili locati, alle superfici, ai canoni e alla dinamicità del mercato, quest'ultima calcolata attraverso l'indice di intensità del mercato delle locazioni (IML), risultato del rapporto tra numero di immobili locati e numero di immobili censiti. L'analisi, riferita al 2022 e posta a confronto con il 2021, è dettagliata per area geografica, per le città capoluogo e le grandi città. Per i principali indicatori, sono inoltre mostrati gli andamenti temporali su base annua a partire dal 2016.

Le unità immobiliari negozi che sono state oggetto di nuovo contratto di locazione "ad uso non abitativo" nel 2022 rappresentano circa il 35% del totale delle unità locate in questo segmento di mercato; il totale dei negozi locati, con contratto stipulato nel 2022 è di poco meno di 110mila unità, in calo del 4,7% rispetto al 2021, dove si erano superate le 115mila unità. La quota maggiore di negozi locati si osserva al Sud, con quasi il 30% del totale nazionale, seguono il Nord Ovest e il Centro, con una quota del 23% circa, mentre per le Isole la concentrazione sul territorio pesa solo per l'11%. Se si considerano le unità locate nei soli capoluoghi, l'area del Centro mostra la quota maggiore, 31% circa.

L'IML per i negozi riferisce che il 5,7% dei negozi disponibili è stato locato nel 2022, il 6,9% se consideriamo i soli capoluoghi; in confronto al 2021 si rileva una tendenza negativa con un calo medio nazionale di 0,27 punti percentuali.

La distribuzione comunale del numero di negozi di nuova locazione mostra che nel 30% dei comuni italiani non si osserva nessuna nuova locazione di negozi 2022, altrettanti sono i comuni dove il numero di negozi locati nel 2022 è compreso tra 3 e 15; 15 sono i comuni dove le locazioni di negozi superano le 500 unità.