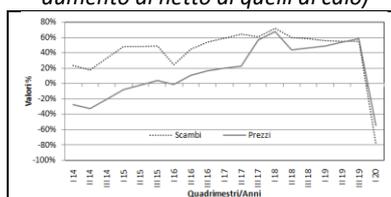


Effetti previsionali del covid-19 sul mercato immobiliare di Milano, Lodi, Monza e Brianza

Secondo il monitoraggio effettuato a cui hanno risposto 188 agenti immobiliari associati FIMAA MiLoMB, su tutti i territori analizzati, nel 2020, oltre l'80% dei rispondenti all'indagine ritiene probabile un calo nel **numero di scambi** di immobili. I giudizi più frequenti per il mercato delle abitazioni, attesterebbero la riduzione per l'anno in corso tra i -10 ed i -20 punti percentuali nei soli comuni capoluogo di Milano e Provincia di Lodi; ma per tutti gli altri territori e le altre tipologie immobiliari le aspettative sono più pessimistiche, con cali oltre i -20 punti percentuali.

Milano città - Giudizi previsionali per l'anno 2020 espressi sul mercato delle abitazioni (giudizi % di aumento al netto di quelli di calo)



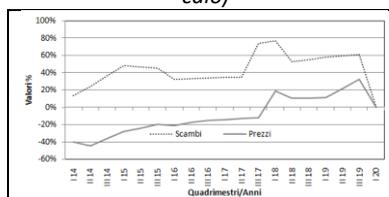
Fonte: Ufficio Studi FIMAA MiLoMB.

Differenti le previsioni ipotizzate per l'anno in corso sui **prezzi di vendita**: all'ottimistica stabilità per il mercato abitativo espressa dalla maggioranza di agenti brianzani, si contrappongono cali ipotizzati di modesta entità negli altri territori

monitorati (tra 0 e -5 punti percentuali).

Per i mercati immobiliari commerciali (uffici, negozi e industriale) le riduzioni potrebbero arrivare ad essere a fine anno tra -10 e -20 punti percentuali; contrapposto in positivo i giudizi espressi per la Brianza (calo tra 0 e -5%) e in negativo quelli espressi per il lodigiano (cali oltre i 20 punti percentuali).

Comuni minori Milano - Giudizi previsionali per l'anno 2020 espressi sul mercato delle abitazioni (giudizi % di aumento al netto di quelli di calo)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA MiLoMB.

Conformemente alla difficile situazione, si evidenzia un allungamento dei **tempi medi di vendita** prevista per l'anno 2020 dal 65% di agenti immobiliari sul mercato della casa e da circa l'80% per il comparto commerciale.

Giudizi previsionali per l'anno 2020 espressi sui tempi medi di vendita (valori %)

Tipologie	Accorciamento	Sugli stessi livelli del 2019	Allungamento
Abitazioni	2,2%	33,2%	64,7%
Uffici	0,6%	20,0%	79,4%
Negozi	2,3%	15,8%	81,9%
Industria	1,9%	20,3%	77,8%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA MiLoMB.

Per il divario percentuale medio tra prezzo richiesto ed

effettivo, la maggioranza di agenti immobiliari interpellati sul mercato della compravendita abitativa percepisce una "preoccupante" stabilità (a parte i giudizi espressi per il lodigiano) a presagire una ipotetica fase di stagnazione nell'anno in corso.

A giudizio di quasi il 60% di agenti immobiliari pare scongiurata una **corsa alla vendita** di case, ma il fenomeno potrebbe manifestarsi, invece, per gli immobili commerciali per far fronte ad esigenze di liquidità delle imprese (o per diretta chiusura). Per gli uffici l'assetto potrebbe mutare anche in relazione all'impatto che il telelavoro potrà avere nei prossimi mesi.

Giudizi positivi circa una previsione nel 2020 di una corsa a svendere gli immobili (valori %)

Tipologie	Si per problemi di liquidità	Si, specie dei prodotti da investimento
Abitazioni	30,1%	11,5%
Uffici	47,4%	14,9%
Negozi	61,0%	11,6%
Industria	51,6%	7,7%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA MiLoMB.

Per il **mercato dell'affitto ordinario residenziale**, i giudizi predominanti resi per la città di Milano sono di un numero di contratti di locazione ordinarie in riduzione, mentre dovrebbero rimanere stabili, sugli stessi livelli del 2019, a Monza e Brianza.

Giudizi previsionali per l'anno 2020 espressi sul numero di contratti di locazione ordinarie di abitazioni (valori %)

Territori monitorati	-	=	+
Città di Milano	42,0%	34,0%	24,0%
Provincia di Milano	31,6%	26,3%	42,1%
Lodi e Provincia	0,0%	33,3%	66,7%
Monza e Brianza	16,7%	52,8%	30,6%
Totale complessivo	33,9%	36,2%	29,9%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA MILOMB.

Nei Comuni minori della Provincia di Milano e nella Provincia di Lodi la maggioranza di agenti immobiliari propende invece per aumenti nel numero di contratti.

Le **locazioni brevi di abitazioni** sono previste in riduzione dalla maggiore quota di interpellati in tutti i territori monitorati, ad eccezione di Monza e Brianza, dove predominano le aspettative di stabilità.

Giudizi previsionali per l'anno 2020 espressi sul numero di contratti di locazione brevi di abitazioni (valori %)

Territori monitorati	-	=	+
Città di Milano	85,6%	12,2%	2,2%
Provincia di Milano	63,6%	21,2%	15,2%
Lodi e Provincia	66,7%	33,3%	0,0%
Monza e Brianza	35,5%	38,7%	25,8%
Totale complessivo	70,7%	19,7%	9,6%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA MILOMB.

Per il **numero di contratti di locazione per immobili di impresa** in città di Milano oltre il 70% di interpellati ipotizza riduzioni. A Milano città le aspettative sul numero di contratti di locazione di uffici secondo circa il 40% di agenti immobiliari calerebbe nell'anno in corso tra il -10 ed il -20%; per i negozi ed i

capannoni industriali le riduzioni potrebbero risultare più forti, secondo il 30% del campione (cali oltre -20%).

Giudizi previsionali per l'anno 2020 espressi sul numero di contratti di locazione di immobili di impresa (valori %)

Tipologie	-	=	+
Uffici	70,7%	23,4%	6,0%
Negozi	77,2%	16,2%	6,6%
Industriale	73,6%	20,9%	5,4%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA MILOMB.

I **canoni di locazione** abitativi sono ipotizzati stabili dal 56% del campione a Milano città e da oltre il 65% nella Provincia di Lodi; mentre la maggioranza di agenti ha ipotizzato una invarianza a Monza Brianza e nei Comuni minori di Milano. Per gli immobili di le ipotesi di quanti ipotizzano riduzioni si aggira intorno all'80% del campione, con riduzioni tra il -10 ed il -20% .

Città di Milano - Giudizi previsionali per l'anno 2020 espressi sui canoni di locazione (valori %)

Tipologie	-	=	+
Abitazioni	56,0%	36,0%	8,0%
Uffici	81,7%	15,1%	3,2%
Negozi	84,2%	13,7%	2,1%
Industriale	78,3%	19,3%	2,4%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA MILOMB.

Relativamente alle **preoccupazioni** che l'evento pandemico potrebbe avere sul mercato immobiliare sono stati segnalati:

- La "storica" mancanza di sostegno della politica ad

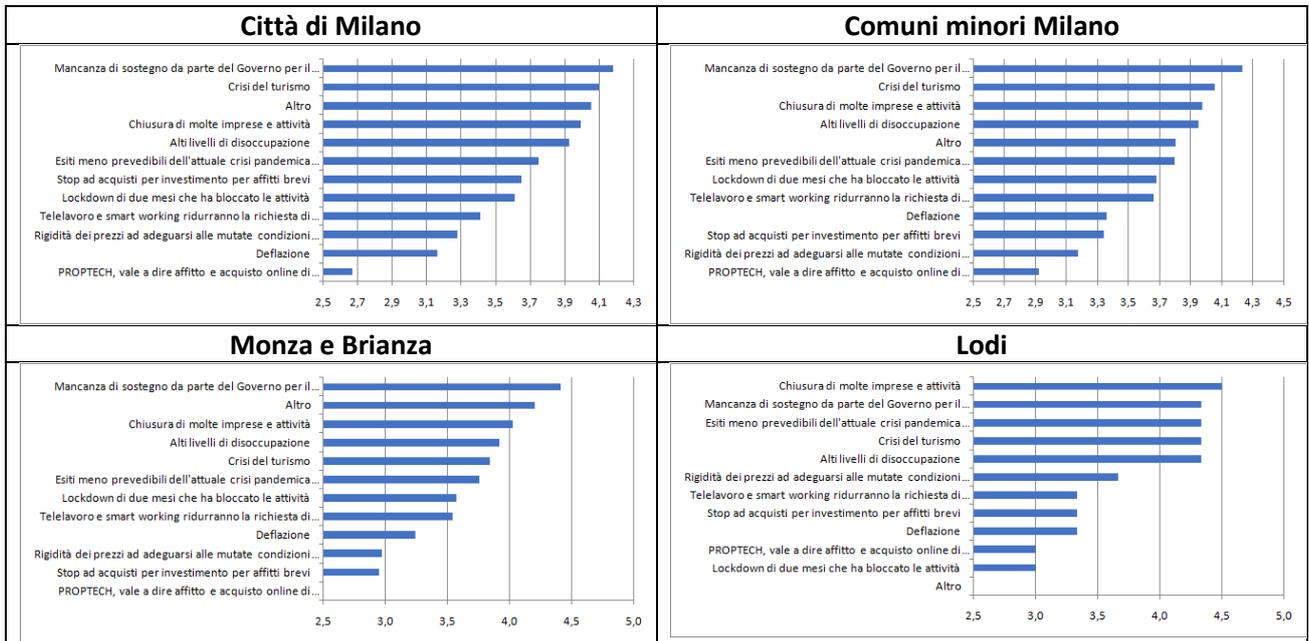
un settore che da solo fa circa 1/3 del PIL;

- La crisi del turismo;
- Le politiche di erogazione del credito.
- La chiusura di molte imprese e attività;
- Gli alti livelli di disoccupazione;

Come ogni crisi, anche in questa sono state segnalate **opportunità** che potrebbero manifestarsi:

- La domanda richiederà qualità non solo all'edificio, ma anche all'intorno (Immobili spaziosi in aree verdi e meno urbanizzate) con un occhio attento alla sostenibilità in tutti i comparti immobiliari;
- Gli affitti brevi diventeranno affitti di medio-lungo periodo;
- Cambiamento della progettazione dei nuovi edifici (lay out interni, spazi esterni, spazi comuni, ecc.); specie per le residenze specializzate per anziani o studenti.

Valori medi assegnati dai rispondenti alle principale PREOCCUPAZIONI economiche che si abatteranno sul mercato immobiliare e sulla attività di agente immobiliare [punteggio da 1 (per nulla preoccupato) a 5 (preoccupazione massima)]



Valori medi assegnati dai rispondenti alle principali OPPORTUNITÀ [Punteggio da 1 (opportunità minima) a 5 (opportunità massima)]

