

Il Sentiment immobiliare a Milano e Provincia, nel III quadrimestre 2006

Mercato della compravendita: prevalgono le ipotesi di stabilità

Provincia

Domanda stabile

Rispetto all'inizio dell'anno, nel III trimestre 2006 le valutazioni manifestate dagli agenti immobiliari FIMAA sull'andamento della domanda abitativa per acquisto in Provincia di Milano non sembrano essersi particolarmente modificate rispetto a quelle rese nella prima parte dell'anno, con l'ipotesi di stabilità scelta dalla maggioranza degli operatori.

Offerta in leggera crescita

I segnali provenienti dall'offerta, invece, mostrano una sensazione di progressiva crescita, a scapito dei giudizi di stabilità, passati nelle due rilevazioni, dal 46% del campione di inizio anno, all'attuale 35%.

Scambi e prezzi stabili, a crescita ridotta

In tale contesto, risulta prevedibile, com'è stato rilevato, che i giudizi sul numero di scambi e sui prezzi di compravendita siano anch'essi improntati sulla stabilità, con una piccola erosione delle quote di operatori ottimisti, passati rispettivamente dal 21 al 18% per gli scambi, e dal 25 al 21% del totale del campione per i prezzi. Contemporaneamente si rafforzano le ipotesi di calo: dal 31 al 36% per gli scambi e dal 16 al 22% per i prezzi (tav. 1).

Tavola 1

Provincia di Milano - Andamento percepito sul mercato delle compravendite abitative relativo al primo ed al terzo quadrimestre 2006, rispetto al quadrimestre precedente (Valori % sul totale di quelli espressi)

Quadrimestri	Milano Città			Monza e Brianza			Resto della Provincia			Totale Provincia		
	+	-	=	+	-	=	+	-	=	+	-	=
I 2006												
Domanda	21	24	56	36	27	36	33	22	44	26	23	50
Offerta	46	7	47	36	18	45	47	8	44	46	8	46
N. scambi	20	30	50	27	45	27	21	30	49	21	31	48
Prezzi	18	20	62	27	9	64	35	11	54	25	16	59
III 2006												
Domanda	25	26	49	20	20	60	20	37	43	23	31	47
Offerta	45	13	42	40	40	20	59	12	28	51	14	35
N. scambi	14	38	48	13	25	63	23	35	42	18	36	46
Prezzi	14	25	60	10	20	70	30	18	52	21	22	57

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Milano città

Domanda stabile e offerta in leggera crescita

Anche sulla città di Milano, le ipotesi dei giudizi degli agenti FIMAA relative al terzo quadrimestre d'anno individuano una domanda stabile, con un'offerta abbondante ma di difficile collocazione. Ecco una possibile lettura dell'incremento della quota percentuale di agenti immobiliari che si è espresso sulla rarefazione delle caratteristiche dell'offerta, passato dal 7% di inizio 2006, al 13% dell'attuale rilevazione.

Scambi e prezzi stabili, a crescita ridotta

I giudizi sugli scambi e sui prezzi confermano l'ipotesi di mercato stabile, anche se rispetto alla prima parte dell'anno si evidenziano, per entrambe le variabili, meno operatori ottimisti e più operatori pessimisti (che, cioè, ipotizzano un raffreddamento di compravendite ed un rallentamento dei prezzi; tav. 1).

Resto della Provincia

Domanda stabile e offerta in crescita

La Provincia esclusa della Brianza e del Comune di Milano viene percepita, dal punto di vista della domanda abitativa, tendenzialmente stabile, anche se sono da rilevare giudizi ottimisti in riassorbimento e pessimisti in aumento (questi ultimi passati, dal I al II quadrimestre 2006, dal 22 al 37% del campione; tav. 1).

La maggioranza degli agenti FIMAA interpellati percepisce l'offerta di abitazioni nel Resto della Provincia in aumento (ben il 59%: l'analoga quota riferita al I quadrimestre 2006 era il 47%). L'incremento dei giudizi di aumento è avvenuto a scapito di quelli di stabilità.

Scambi e prezzi stabili, a crescita ridotta

I giudizi sugli scambi e sui prezzi confermano l'ipotesi di mercato stabile, anche se rispetto alla prima parte dell'anno si evidenziano per entrambe le variabili più operatori pessimisti (tav. 1).

Monza e Brianza

Domanda e offerta stabili

I giudizi degli operatori immobiliari FIMAA per l'area del costituendo nuovo capoluogo, evidenziano una domanda più stabile rispetto a quella delle altre zone della Provincia, anche se non si deve mancare di osservare una erosione dei giudizi ottimisti dal I al III quadrimestre 2006.

Anche l'offerta sembra essere stabile: diminuiscono rispetto alla prima parte dell'anno i giudizi di stabilità a scapito di quelli di diminuzione.

Scambi e prezzi stabili I giudizi sugli scambi e sui prezzi confermano l'ipotesi di mercato stabile, tuttavia occorre evidenziare che aumentano le ipotesi pessimiste dal I quadrimestre dell'anno (tav. 1).

Previsioni Alla luce del nuovo *sentiment* le Previsioni sull'incremento annuale dei prezzi e degli scambi peggiora leggermente rispetto a quella ufficiale diffusa da OSMI-Borsa Immobiliare a metà gennaio 2007, i cui dati si riferiscono, rispettivamente per gli scambi e per i prezzi, a giugno ed a novembre 2006 (tav. 2).

Tavola 2

Provincia di Milano - Variazioni percentuali annuali del numero di compravendite residenziali al I semestre 2006 e dei prezzi medi di compravendita residenziali al II semestre 2006 ed ipotesi previsionali (valori %)

Variabile	Milano città	Resto della Provincia	Monza e Brianza
NTN I sem. 06	+3,0	+7,9	+12,1
Previsioni 2006 su 2005	+2,0	+6,0	+10,0
Prezzi II sem. 2006	+1,8	+2,6	+4,8
Previsioni primi mesi 2007	+1,5	+2,0	+4,5

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

[Mercato dell'affitto](#)

Domanda in calo In tutte le zone analizzate la domanda di affitto, a giudizio della maggioranza degli operatori immobiliari interpellati appare in flessione, se si fa salvo per il resto della Provincia dove è stata percepita dal 44% del campione in crescita.

Offerta in aumento L'offerta è in aumento per oltre il 60% degli interpellati (netta predominanza) fatto salvo per Monza e la Brianza (dove si arriva all'88%).

Numero di contratti e canoni calanti Sulla Brianza e su Milano-città i canoni ed il numero di contratti appaiono in riduzione, mentre la maggioranza di ipotesi nel Resto della Provincia si esprime per contratti in crescita (39%) e canoni stabili (53%): ciò ha ripercussioni anche a livello medio Provinciale (tav. 2).

Immobili di impresa: i giudizi fanno intravedere un mercato con maggiori difficoltà rispetto al residenziale, ma i segnali di ripresa economica danno nuova fiducia agli investimenti

Sul mercato degli uffici e dei negozi, il tono complessivo del mercato provinciale milanese resta in linea con le opinioni non particolarmente positive registrate lo scorso quadrimestre. Il mercato non pare essersi sostanzialmente modificato da quello di inizio anno 2006. In particolare, per il mercato degli scambi di **uffici**:

- La domanda è stata valutata in calo dal **53%** del campione (era il 48% lo scorso quadrimestre, il 47% nel I quadrimestre 2006). Ciò si riflette sul numero di scambi (ipotizzati stabili dal 43% del campione, era il 57% il I quadrimestre);
- l'offerta è percepita in aumento dal **40%** del campione (era il 38% il I quadrimestre);
- diminuiscono i giudizi di aumento per quanto concerne i prezzi di compravendita (dal 13% di inizio 2006 all'attuale 11% del campione).

E per i **negozi al dettaglio**:

Tavola 2

Provincia di Milano - Andamento percepito sul mercato delle compravendite abitative relativo al primo ed al terzo quadrimestre 2006, rispetto al quadrimestre precedente
(Valori % sul totale di quelli espressi)

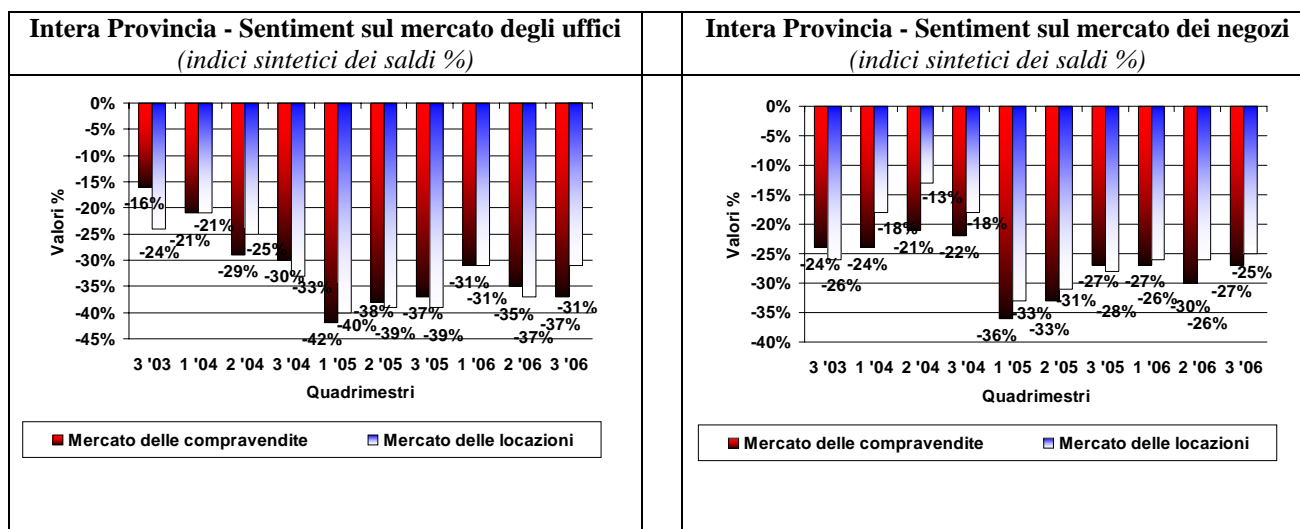
Quadrimestri	Milano Città			Monza e Brianza			Resto della Provincia			Totale Provincia		
	+	-	=	+	-	=	+	-	=	+	-	=
I 2006												
Domanda	13	59	29	0	70	30	23	37	40	16	51	33
Offerta	72	5	24	100	0	0	54	10	36	66	7	27
N. scambi	7	52	41	0	60	40	20	38	42	11	47	41
Prezzi	8	64	28	0	70	30	17	35	48	11	53	36
III 2006												
Domanda	18	49	33	0	63	38	44	24	33	29	38	33
Offerta	62	11	27	88	0	13	62	9	29	63	10	27
N. contratti	23	44	33	13	50	38	39	27	34	30	37	34
Canoni	5	55	40	0	63	38	23	24	53	13	41	46

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

- la domanda di negozi in vendita è percepita stabile dal 48% del campione;
- i prezzi di compravendita sono percepiti stabili dal 61% del campione.

Nei giudizi espressi sugli altri comparti immobiliari monitorati si rileva un lieve miglioramento dallo scorso quadrimestre sul mercato delle medie superfici commerciali e degli stabilimenti industriali; stabili i giudizi sul comparto alberghiero (fig. 3).

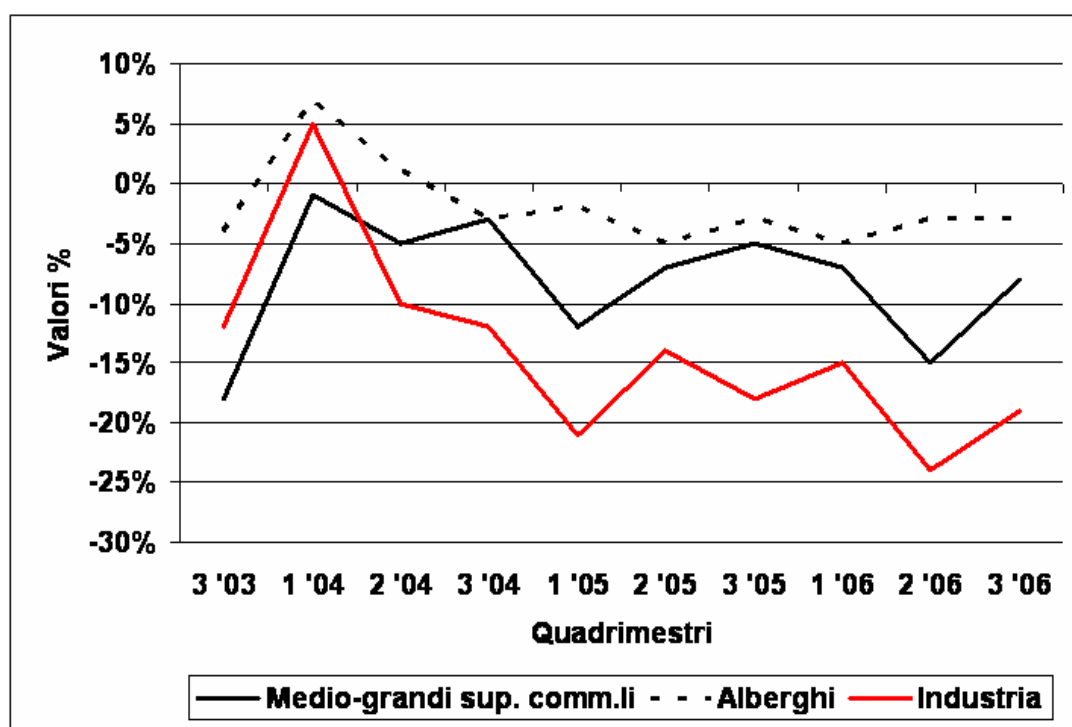
Figura 2



Fonte: Ufficio Studi FIMAA-Milano.

Figura 3

Intera Provincia - - Indici sintetici dei sentiment espressi sul mercato degli acquisti immobiliari, per alcuni comparti (valori %)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Appendice statistica

Milano città – Giudizi sull'andamento del mercato delle compravendite immobiliari, per comparto. III quadrimestre 2006 (valori % sul totale di intervistati)

Giudizi	Comparti					
	Abitazioni	Uffici	Negozi al dettaglio	Medie sup. comm.li	Alberghi	Industriale produttivo
Domanda per acquisto						
In aumento	25	4	12	27	27	15
In diminuzione	26	51	42	25	12	35
Stabilità	49	46	45	48	61	50
Offerta in vendita						
In aumento	45	40	37	27	25	28
In diminuzione	13	13	18	20	9	3
Stabilità	42	48	45	52	66	69
Numero di scambi						
In aumento	14	5	5	10	10	10
In diminuzione	38	54	39	30	24	39
Stabilità	48	41	55	60	66	52
Prezzi di compravendita						
In aumento	14	12	11	14	34	9
In diminuzione	25	40	25	17	0	25
Stabilità	60	49	64	69	66	66

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.