

Il Sentiment immobiliare a Milano e Provincia, nel III quadrimestre 2007

Mercato della compravendita abitativa: domanda in rallentamento, offerta in progressivo aumento ma valutazioni di stabilità sui prezzi in città (più negative nel Resto della Provincia)

Domanda I giudizi resi nel terzo quadrimestre dell'anno dagli operatori immobiliari FIMAA sulla domanda abitativa milanese, rispetto al secondo quadrimestre del 2007 mostrano un ulteriore rafforzamento dei giudizi pessimisti (a scapito di una rarefazione dei giudizi di aumento e di stabilità) in tutti i territori monitorati (Resto della Provincia e Capoluogo).

Offerta Contestualmente, i giudizi provenienti dall'offerta, mostrano una progressiva crescita che si rafforza rispetto al II quadrimestre soprattutto nel Capoluogo.

Tavola 1

Andamento percepito sul mercato delle compravendite abitative rispetto al quadrimestre precedente, quadrimestri del 2007 (Valori % sul totale di quelli espressi)

Quadrimestri	Milano Città			Resto della Provincia			Totale Provincia		
	+	-	=	+	-	=	+	-	=
I 2007									
Domanda	9	45	46	16	42	42	12	45	43
Offerta	58	10	32	67	11	22	61	11	28
N. scambi	14	53	33	14	56	30	13	55	32
Prezzi	17	26	57	32	13	55	24	20	56
II 2007									
Domanda	9	38	53	13	56	31	11	49	40
Offerta	47	6	47	73	5	22	62	6	32
N. scambi	10	53	37	18	52	30	14	54	33
Prezzi	8	35	57	15	26	59	12	31	57
III 2007									
Domanda	6	55	39	7	68	25	6	62	32
Offerta	65	9	25	75	4	21	70	8	23
N. scambi	5	63	33	8	63	29	6	63	31
Prezzi	8	43	49	10	49	41	9	47	45

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Scambi e prezzi I giudizi prevalenti sul numero di scambi risultano improntati sulla riduzione, con un incremento dei giudizi pessimisti rispetto al II quadrimestre 2007.

Per i prezzi di compravendita le ipotesi preponderanti in Milano Città risultano

ancora orientate sulla stabilità, mentre nel Resto della Provincia le ipotesi pessimiste divengono preponderanti.

Mercato dell'affitto residenziale:fermo in città, accenna ad un tono lievemente migliore nel Resto della Provincia

- Domanda** In base alla maggior quota di giudizi espressi dagli agenti immobiliari FIMAA la domanda di affitto, a giudizio della maggioranza degli operatori immobiliari interpellati appare stabile in città e in aumento nel Resto della Provincia.
- Offerta** L'offerta è percepita, dalla maggioranza di interpellati, in aumento in tutte le zone monitorate e le percentuali riconfermano, grosso modo, quelle elaborate la passata rilevazione.
- Canoni e numero di contratti** Il numero di contratti ed il livello dei canoni di locazione, secondo la maggior quota di agenti interpellati, risulta stabile (tav. 2).

Andamento percepito sul mercato delle locazioni abitative rispetto al quadrimestre precedente, quadrimestri del 2007
(Valori % sul totale di quelli espressi)

Quadrimestri	Milano Città			Resto della Provincia			Totale Provincia		
	+	-	=	+	-	=	+	-	=
I 2007									
Domanda	20	49	31	31	30	39	24	42	34
Offerta	73	4	22	47	6	47	61	5	34
N. contratti	13	45	42	19	42	39	15	45	41
Canoni	14	54	32	27	22	51	20	40	40
II 2007									
Domanda	25	39	36	45	13	42	35	26	39
Offerta	74	5	21	54	4	42	64	5	32
N. contratti	16	36	47	30	28	42	23	33	44
Canoni	8	53	38	24	29	47	16	41	42
III 2007									
Domanda	33	30	37	44	18	38	38	26	36
Offerta	64	5	31	60	6	34	63	6	31
N. contratti	25	30	45	23	33	44	25	31	44
Canoni	6	44	50	13	35	51	9	40	51

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

[Immobili di impresa: peggiora il clima di fiducia. In lieve ma progressiva crescita da un anno il mercato degli affitti per negozi](#)

In base ai giudizi espressi dagli agenti FIMAA sul mercato degli spazi per attività produttive, il tono complessivo del mercato degli immobili di impresa, nel complesso, rimane sugli stessi livelli del precedente quadrimestre. In particolare, per il mercato degli scambi di **uffici**:

- La domanda è stata valutata in calo dal **58%** del campione nella Città, dal **55%** nel Resto della Provincia;
- l'offerta è percepita, nel Comune Capoluogo, in aumento dal **56%** degli intervistati (il **35%** la giudica stabile), mentre nel Resto della Provincia risulta stabile per il **55%** del campione, in aumento per il **36%**;
- stabili per la maggior parte di interpellati i prezzi di compravendita, anche se rilevanti appaiono i giudizi di riduzione (48% di agenti del Capoluogo, analoga percentuale che ipotizza stabilità, e 39% nel Resto della Provincia).

Per i **negozi al dettaglio**:

- la domanda di negozi in vendita è percepita in riduzione dalla maggior parte del campione (55% in città e 51% nel Resto della Provincia);
- l'offerta è valutata in fase di stabilità con ipotesi preponderanti di rialzo nel Capoluogo;
- il numero di scambi a giudizio della maggior parte del campione risulta in calo (per il 55% di agenti interpellati della città ed il 54% nella Provincia);
- i prezzi di vendita sono stabili per il 51% di agenti che hanno risposto al questionario in città, e dal 63% nella Provincia;

Per l'industria:

- Per la domanda risultano prevalenti i giudizi di stabilità e di riduzione in città (entrambe le modalità scelte dal 45% del campione), di preponderante stabilità nel Resto della Provincia (62%);
- Per la maggioranza di agenti l'offerta, il numero di scambi ed i prezzi di vendita si mantengono sui livelli dello scorso quadrimestre, con quote percentuali su tale modalità in crescita rispetto a quelle disposte lo scorso quadrimestre (tav. 3).

Tavola 3

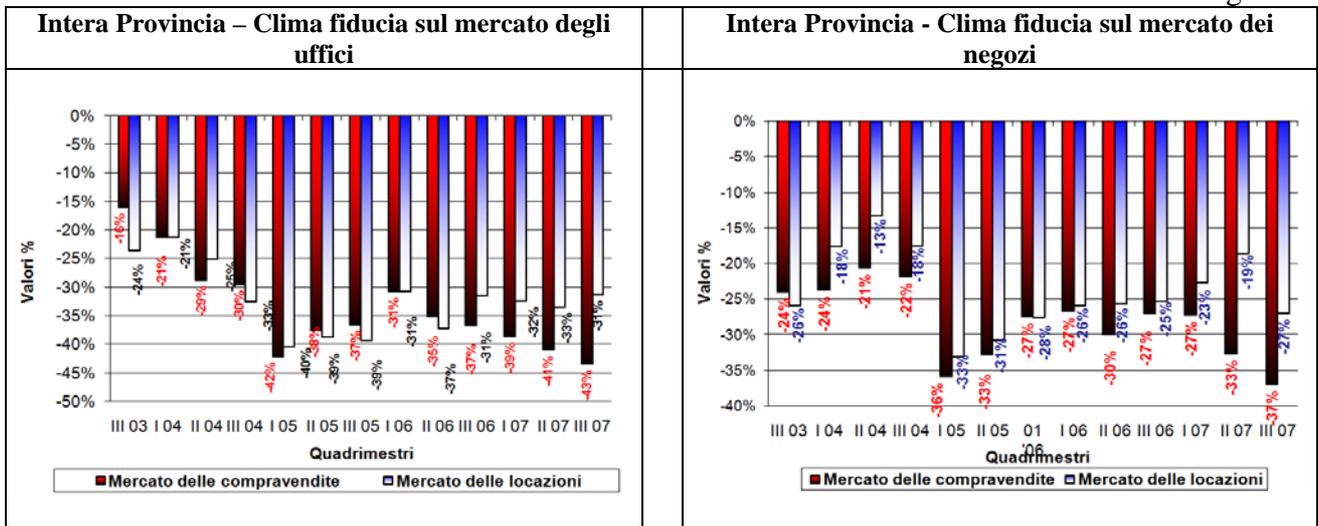
Milano - Andamento percepito sul mercato delle compravendite degli immobili di impresa rispetto al quadrimestre precedente, terzo quadrimestre 2007
(Valori % sul totale di quelli espressi)

Quadrimestri	Milano Città			Resto della Provincia			Totale Provincia		
	+	-	=	+	-	=	+	-	=
Uffici									
Domanda	8	58	34	5	55	40	7	57	37
Offerta	56	8	35	36	10	55	46	9	45
N. scambi	9	57	34	2	47	52	6	52	42
Prezzi	4	48	48	6	39	55	4	45	51
Negozi									
Domanda	9	55	36	10	51	38	9	54	36
Offerta	46	12	42	33	10	57	38	12	50
N. scambi	5	55	39	3	54	42	4	55	40
Prezzi	10	40	51	8	29	63	8	34	58
Industrie									
Domanda	11	45	45	13	25	62	12	33	54
Offerta	26	13	62	21	19	60	23	16	61
N. contratti	12	39	48	7	25	68	9	31	60
Prezzi	0	47	53	12	20	68	7	31	62

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Per quanto concerne la locazione, rispetto ai precedenti giudizi, si rileva una situazione di proseguimento delle status quo nelle condizioni di mercato (fig. 1).

Figura 1



Fonte: Ufficio Studi FIMAA-Milano.

Appendice statistica

Milano città – Giudizi sull'andamento del mercato delle compravendite immobiliari, per comparto. III quadrimestre 2007 (valori % sul totale di intervistati)

Giudizi	Comparti					
	Abitazioni	Uffici	Negozi al dettaglio	Medie sup. comm.li	Alberghi	Industriale produttivo
Domanda per acquisto						
In aumento	6%	8%	9%	15%	19%	11%
In diminuzione	55%	58%	55%	31%	39%	45%
Stabilità	39%	34%	36%	54%	42%	45%
Offerta in vendita						
In aumento	65%	56%	46%	28%	8%	26%
In diminuzione	9%	8%	12%	18%	17%	13%
Stabilità	25%	35%	42%	54%	75%	62%
Numero di scambi						
In aumento	5%	9%	5%	0%	3%	12%
In diminuzione	63%	57%	55%	44%	40%	39%
Stabilità	33%	34%	39%	56%	57%	48%
Prezzi di compravendita						
In aumento	8%	4%	10%	6%	9%	0%
In diminuzione	43%	48%	40%	41%	24%	47%
Stabilità	49%	48%	51%	53%	67%	53%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.