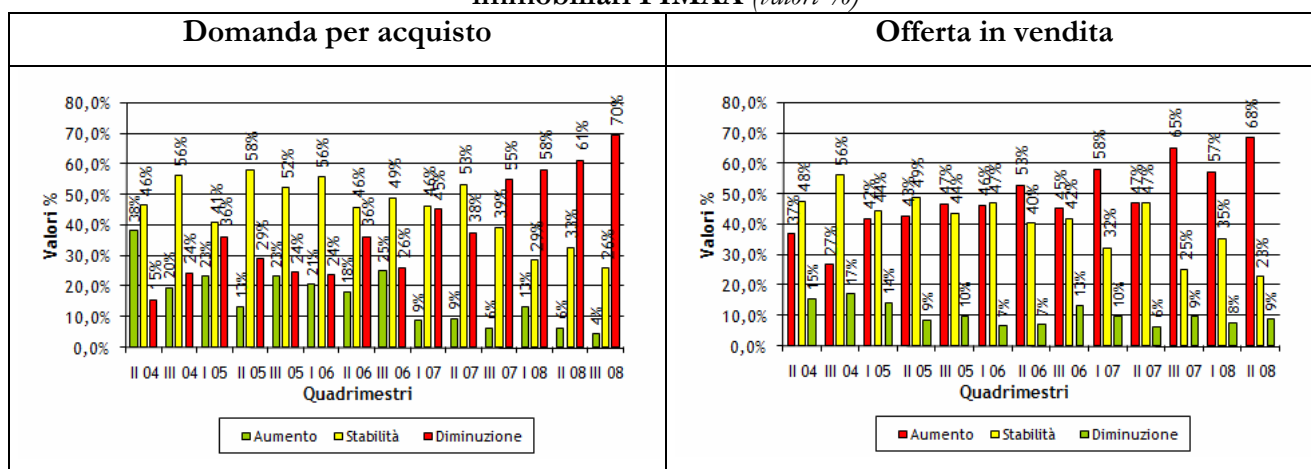


Il sentiment immobiliare milanese nel III quadrimestre 2008

Il *sentiment* raccolto nell'ultimo quadrimestre del 2008 permette di “fare il punto” sulla difficile situazione congiunturale che la crisi mondiale ha provocato anche sul mercato immobiliare italiano, poiché, com'è noto, le tendenze che si manifestano sul mercato milanese in genere anticipano i trend nazionali. Sul mercato della casa si acuiscono ulteriormente le difficoltà evidenziate a fine 2007 sotto il profilo della domanda, quando si evidenziò lo “scavalcamento” delle ipotesi di riduzione rispetto a quelle di aumento. Mai la percentuale di giudizi “negativi” era risultata tanto consistente quanto nel III quadrimestre 2008, raggiungendo il 70% del totale dei giudizi raccolti. Anche l'offerta è percepita abbondante dalla maggiore parte di agenti immobiliari associati a FIMAA Milano (tab. 1).

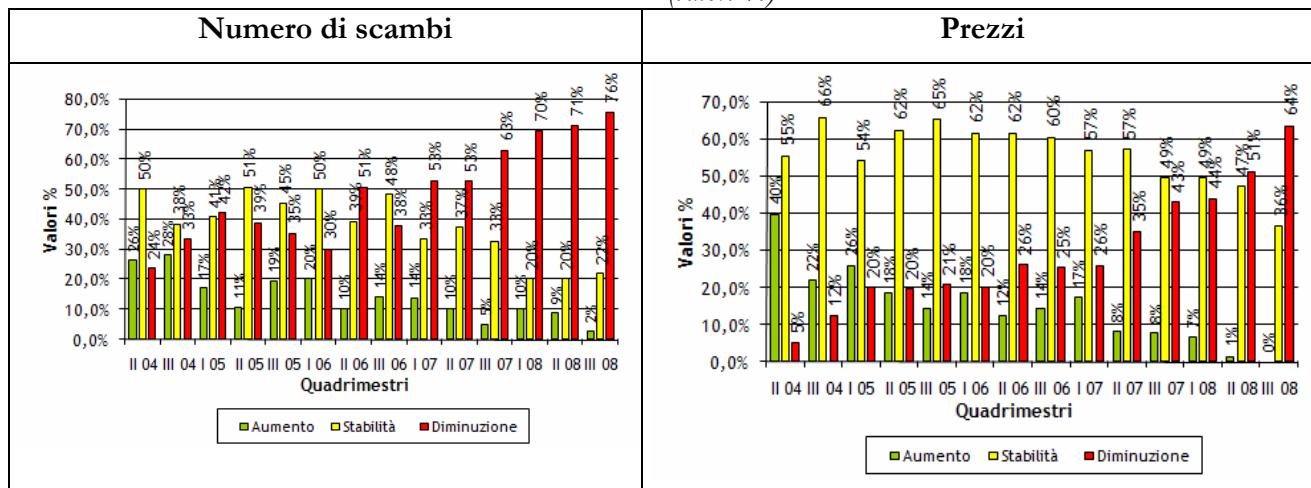
Tabella 1 – Andamento percepito rispetto al quadrimestre precedente della domanda e dell'offerta nel mercato della compravendita residenziale di Milano città, espresso dagli agenti immobiliari FIMAA (valori %)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Il rallentamento di domanda, come logica conseguenza, riduce le compravendite, come anche confermato dai dati ufficiali diffusi dall'Agenzia del Territorio (al III trimestre 2008 si rileva un -12,3% negli scambi di abitazioni sull'anno precedente nella città e del 14,4% sul resto della Provincia) ed anche i giudizi di riduzione sui prezzi, dal II quadrimestre 2008 divengono preponderanti. In tale fronte, nell'ultima rilevazione dell'anno, i giudizi di stabilità per la città sono tuttavia ancora espressione del 36% di agenti interpellati (tab. 2).

Tabella 2 – Andamento percepito rispetto al quadrimestre precedente del numero di scambi e dei prezzi di compravendita residenziali di Milano città, espresso dagli agenti immobiliari FIMAA (valori %)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Per quanto concerne il mercato della locazione abitativa nel capoluogo milanese, la domanda appare in rafforzamento dall'inizio dell'anno: le ipotesi di aumento risultano pari al 30% del campione, contro il 20% del I quadrimestre, ma il segnale di miglioramento si percepisce anche dalla quota di operatori pessimisti, passati dal 53% di inizio 2008, all'attuale 31% del *panel*. Nonostante questo sensibile riscaldamento della domanda, l'offerta di prodotto in affitto sul mercato è percepita in crescita dal 63,4% dei testimoni privilegiati interpellati, il numero di contratti in riduzione per il 50% del campione, ma i canoni sono valutati tendenzialmente stabili per il 47,5% degli intervistati (anche se non si devono trascurare le ipotesi di diminuzione; 46,3% tab. 3).

Tabella 3 – Andamento percepito rispetto al quadrimestre precedente del mercato della locazione residenziale di Milano città, espresso dagli agenti immobiliari FIMAA (valori %)

Variabile	Aumento	Diminuzione	Stabilità
Domanda in affitto	29,8	31,0	39,3
Offerta in locazione	63,4	11,0	25,6
Numero di contratti	23,1	50,0	26,9
Canoni	6,3	46,3	47,5

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Nel resto della provincia milanese non si riscontrano dinamiche particolarmente difformi rispetto alla città: emerge infatti una domanda per acquisto debole che sembra ulteriormente comprimere, rispetto al quadrimestre precedente, il numero di scambi, un'offerta abbondante e prezzi di vendita calanti per il 71,4% del campione (erano il 65,3% la passata rilevazione del II quadrimestre 2008).

Per l'affitto, invece, la maggior parte dei giudizi sulla domanda espressi è polarizzata sull'aumento, così come per l'offerta (47,4%), contratti in aumento per il 43,4% del *panel* (i giudizi erano il 40,4% la passata rilevazione riferita al II quadrimestre) e livello dei canoni stabili per la maggioranza di interpellati (59,3%; tab. 4).

Tabella 4 – Andamento percepito rispetto al quadrimestre precedente del mercato della compravendita e della locazione residenziale nel Resto della Provincia di Milano*, espresso dagli agenti immobiliari FIMAA (valori %)

Compravendita	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Locazione	Aumento	Diminuzione	Stabilità
Domanda	0,0	66,7	33,3	Domanda	57,7	14,1	28,2
Offerta	78,8	5,9	15,3	Offerta	47,4	7,7	44,9
Scambi	9,2	69,7	21,1	N. contratti	43,4	26,3	30,3
Prezzi	2,4	71,4	26,2	Canoni	9,9	30,9	59,3

* Provincia esclusa del Comune Capoluogo.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Sul fronte della compravendita degli immobili di impresa la domanda, secondo la maggior parte di interpellati, risulta in diminuzione, con la novità rappresentata dal comparto industriale rispetto al quadrimestre precedente (quando risultavano preponderanti, ancora, le ipotesi di stabilità).

Anche la domanda in affitto di spazi per attività produttive è percepito calante dalla maggioranza di interpellati, ma sono consistenti, specie per i negozi, i giudizi di stabilità (tab. 5).

Tabella 5 – Andamento percepito rispetto al quadrimestre precedente della domanda per acquisto o per locazione di immobili di impresa in Milano città
(valori %)

Compravendita	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Locazione	mento	Diminuzione	Stabilità
Uffici	0,0	80,0	20,0	Uffici	7,5	56,3	36,3
Negozi	5,9	66,2	27,9	Negozi	14,1	45,3	40,6
Industria	2,8	72,2	25,0	Industria	3,0	69,7	27,3

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Appendice statistica

Andamento percepito rispetto al quadrimestre precedente del mercato della compravendita e della locazione di immobili nella Provincia di Milano
(valori %)

Compravendita				Locazione			
	Aumento	Diminuzione	Stabilità		Aumento	Diminuzione	Stabilità
Abitazioni				Abitazioni			
Domanda	3,8	71,0	25,3	Domanda	43,4	22,0	34,7
Offerta	70,7	7,1	22,3	Offerta	57,1	8,8	34,1
Scambi	5,3	72,8	21,9	N. contratti	32,7	37,6	29,7
Prezzi	1,1	68,5	30,4	Canoni	7,6	40,7	51,7
Uffici				Uffici			
Domanda	0,6	72,9	26,5	Domanda	9,9	47,8	42,2
Offerta	53,6	11,4	34,9	Offerta	49,0	12,9	38,1
Scambi	0,7	69,7	29,6	Scambi	6,0	52,3	41,6
Prezzi	1,8	61,8	36,4	Canoni	4,4	50,9	44,7
Negozi				Negozi			
Domanda	4,2	66,7	29,2	Domanda	13,3	45,2	41,5
Offerta	46,8	12,2	41,0	Offerta	46,0	12,7	41,3
Scambi	6,5	58,5	35,0	Scambi	13,3	48,3	38,3
Prezzi	3,0	51,5	45,5	Canoni	4,8	49,2	46,0
Industria				Industria			
Domanda	7,4	59,6	33,0	Domanda	11,4	53,4	35,2
Offerta	37,6	14,0	48,4	Offerta	32,6	17,4	50,0
Scambi	3,4	59,8	36,8	Scambi	8,2	50,6	41,2
Prezzi	1,1	46,7	52,2	Canoni	2,3	46,6	51,1

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.