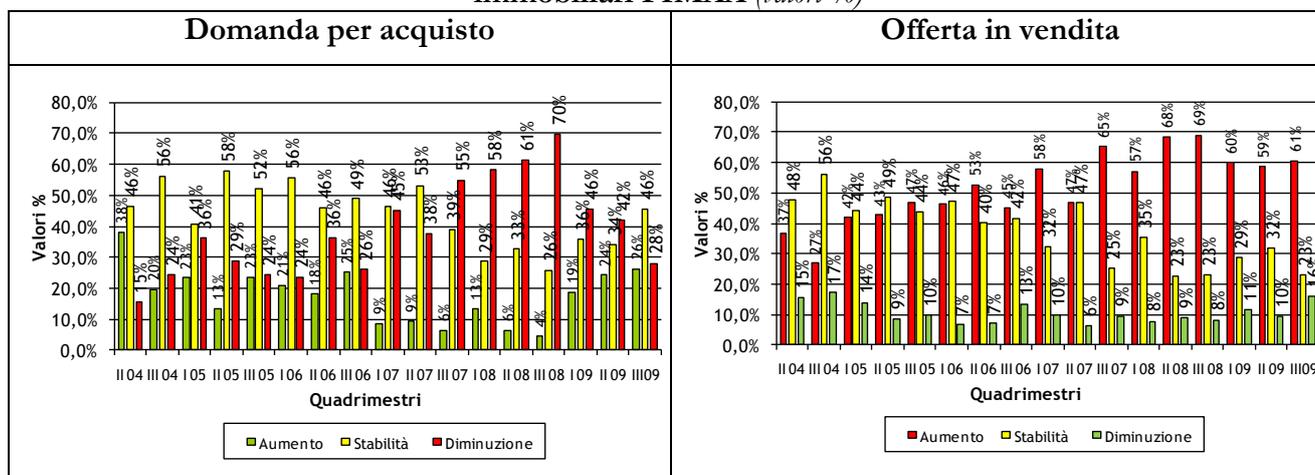


Il sentiment immobiliare milanese nel III quadrimestre 2009

Il sentiment di fine 2009 ci pare tra i più significativi raccolti negli ultimi anni. Osservando i grafici di Milano città per il mercato residenziale i cui colori del semaforo risultano nel verde e rosso invertiti per l'offerta (un suo aumento è infatti segnale di pericolo) si osservano almeno cinque punti meritori di commento:

- La domanda non cala più secondo la maggioranza degli operatori del *panel*: prevalgono i giudizi di stabilità. Questo non vuol dire che le cose si stiano mettendo bene, ma che il mercato si sta stabilizzando su livelli a bassa domanda. Ciò è confermato anche dalla percezione del numero di compravendite. I giudizi di riduzione si stanno facendo meno intensi e ciò è il presagio che le percentuali di riduzione siano in progressivo calo (tabb. 1 e 2);
- L'offerta è, a giudizio della maggioranza degli agenti immobiliari FIMAA, percepita in ulteriore crescita (61% del campione). A nostro avviso è il dato più negativo dell'attuale rilevazione che però ben si sposa con l'interpretazione data sulla domanda e sul numero di scambi. Una loro rarefazione (come detto sono percepite rispettivamente calanti e stabili dalla maggioranza di operatori) implica una sedimentazione degli appartamenti posti in vendita che hanno bisogno di più tempo per essere venduti o non lo sono affatto, dato che solamente gli oggetti di buona qualità soddisfano la domanda (tab 1)..

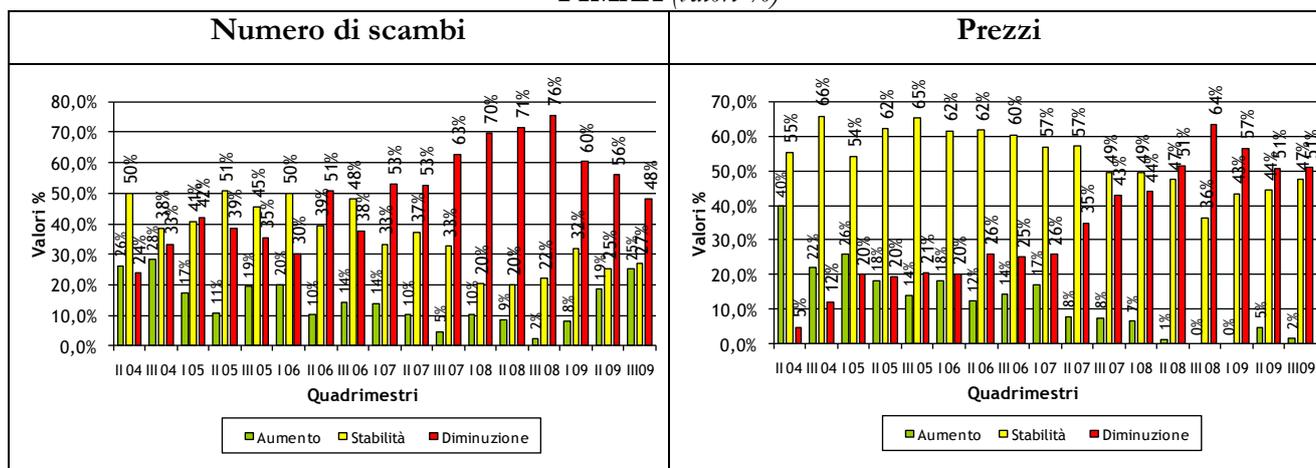
Tabella 1 – Andamento percepito rispetto al quadrimestre precedente della domanda e dell'offerta nel mercato della compravendita residenziale di Milano città, espresso dagli agenti immobiliari FIMAA (valori %)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

- Anche sotto il profilo dei prezzi di vendita sembra che il peggio sia passato, poiché l'istogramma rosso è ancora quello più alto, ma in deciso e progressivo ridimensionamento dal dato rilevato lo scorso anno. Occorre, a riguardo, sottolineare che, comunque, anche per l'ultimo quadrimestre dell'anno la variazione dei prezzi ha segno "meno" (tab. 2).
- Per quanto concerne il mercato della locazione abitativa nel capoluogo milanese, la domanda appare in ulteriore rafforzamento dall'inizio dell'anno: le ipotesi di aumento risultano pari al 35% 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 26% del *panel* (tab. 3).

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.

- l'offerta di prodotto in affitto sul mercato è percepita in crescita dal 65,5% dei testimoni privilegiati interpellati, il numero di contratti stabile per oltre il 50% del campione (si ribalta in tal caso il *sentiment* dello scorso quadrimestre quando tale percentuale era polarizzata sulle ipotesi di riduzione);
- Anche il *sentiment* economico percepito dalla maggioranza di intervistati sui canoni diviene, per la prima volta, di riduzione (54,4% in questa rilevazione; 46,3% nel secondo quadrimestre 2009; 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	34,5	25,5	40,0
Offerta in locazione	65,5	7,3	27,3
Numero di contratti	24,5	24,5	50,9
Canoni	5,3	54,4	40,4

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 percepita in ulteriore riduzione che sembra ulteriormente comprimere, rispetto al quadrimestre precedente, il numero di scambi, un'offerta crescente e prezzi di vendita calanti per il 58,2% del campione (erano rispettivamente il 71,4% ed il 65,3% le due passate rilevazioni).

Per l'affitto, invece, la maggior parte dei giudizi espressi sulla domanda è polarizzata sull'aumento, l'offerta stabile (49,3%), numero di contratti in aumento per quasi il 37% del *panel* (i giudizi erano il 43,4% la passata rilevazione riferita al II quadrimestre) e livello dei canoni stabili per la maggioranza di interpellati (53,9%; 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	33,3	50,0	16,7	Domanda	50,0	17,1	32,9
Offerta	58,2	7,6	34,2	Offerta	42,5	8,2	49,3
Scambi	17,3	42,7	40,0	N. contratti	36,5	32,4	31,1
Prezzi	1,3	58,2	40,5	Canoni	5,3	40,8	53,9

* 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 una conferma del comparto industriale dove, come lo scorso quadrimestre, risultano preponderanti le ipotesi di stabilità.

Anche la domanda in affitto di spazi terziari è percepita calante dalla maggioranza di interpellati, ma è stabile rispettivamente secondo il 46,2% ed il 52,4% dei rispondenti, per negozi e industria (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	Aumento	Diminuzione	Stabilità
Uffici	7,7	55,8	36,5	Uffici	17,6	43,1	39,2
Negozi	11,6	55,8	32,6	Negozi	25,6	28,2	46,2
Industria	4,5	45,5	50,0	Industria	4,8	42,9	52,4

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

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	27,9	31,4	40,7	Domanda	43,8	21,2	35,0
Offerta	60,3	10,6	29,1	Offerta	54,1	7,5	38,3
Scambi	20,3	44,4	35,3	N. contratti	31,6	30,8	37,6
Prezzi	1,4	55,6	43,0	Canoni	5,0	46,8	48,2
Uffici				Uffici			
Domanda	4,8	58,7	36,5	Domanda	15,3	44,4	40,3
Offerta	43,4	9,8	46,7	Offerta	55,0	7,5	37,5
Scambi	5,1	53,0	41,9	Scambi	16,1	46,6	37,3
Prezzi	1,7	54,5	43,8	Canoni	3,3	57,9	38,8
Negozi				Negozi			
Domanda	6,3	61,3	32,4	Domanda	17,9	35,8	46,2
Offerta	37,6	10,1	52,3	Offerta	46,2	14,2	39,6
Scambi	6,8	55,3	37,9	Scambi	15,5	47,6	36,9
Prezzi	4,7	43,4	51,9	Canoni	2,9	44,8	52,4
Industria				Industria			
Domanda	11,4	54,4	34,2	Domanda	11,8	50,0	38,2
Offerta	39,7	13,7	46,6	Offerta	31,9	19,4	48,6
Scambi	4,2	51,4	44,4	Scambi	5,6	50,0	44,4
Prezzi	4,3	47,1	48,6	Canoni	1,4	44,9	53,6

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.