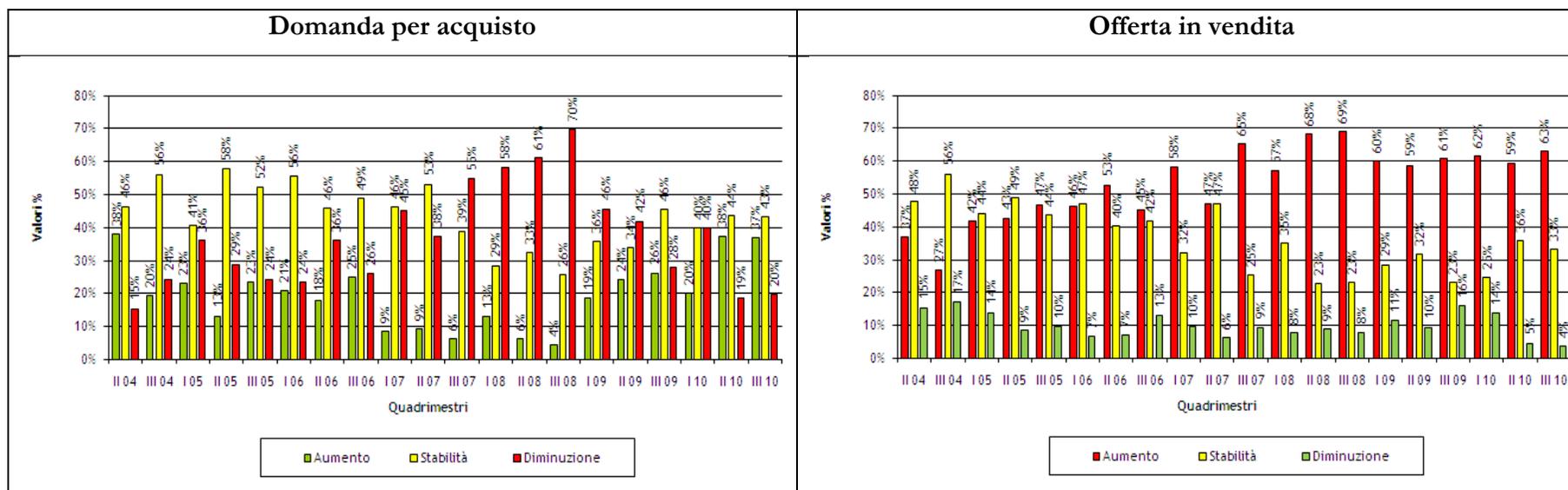


Il sentiment immobiliare milanese alla fine del 2010

Il tono del mercato della casa milanese nel 2011 si chiude con una variazione in positivo del numero di scambi di 6,7 punti percentuali nella città e dello 0,6% nella Provincia. Anche i nostri indicatori sulla domanda per acquisto risultano in miglioramento rispetto a quelli del 2008-9: i giudizi di riduzione si attestano sul 20% nella seconda parte dell'anno 2010 (avevano toccato il 70% nel III quadrimestre 2008), ma il dato più confortante si riferisce alla crescita delle ipotesi di aumento, che è arrivata a sfiorare il 40% del campione.

La situazione sulle quantità offerte, però, fa ben comprendere ancora un mercato che non ha intrapreso, deciso, la strada della crescita, a causa di ancora molti appartamenti offerti in vendita che favoriscono la capacità contrattuale della domanda (tab.1).

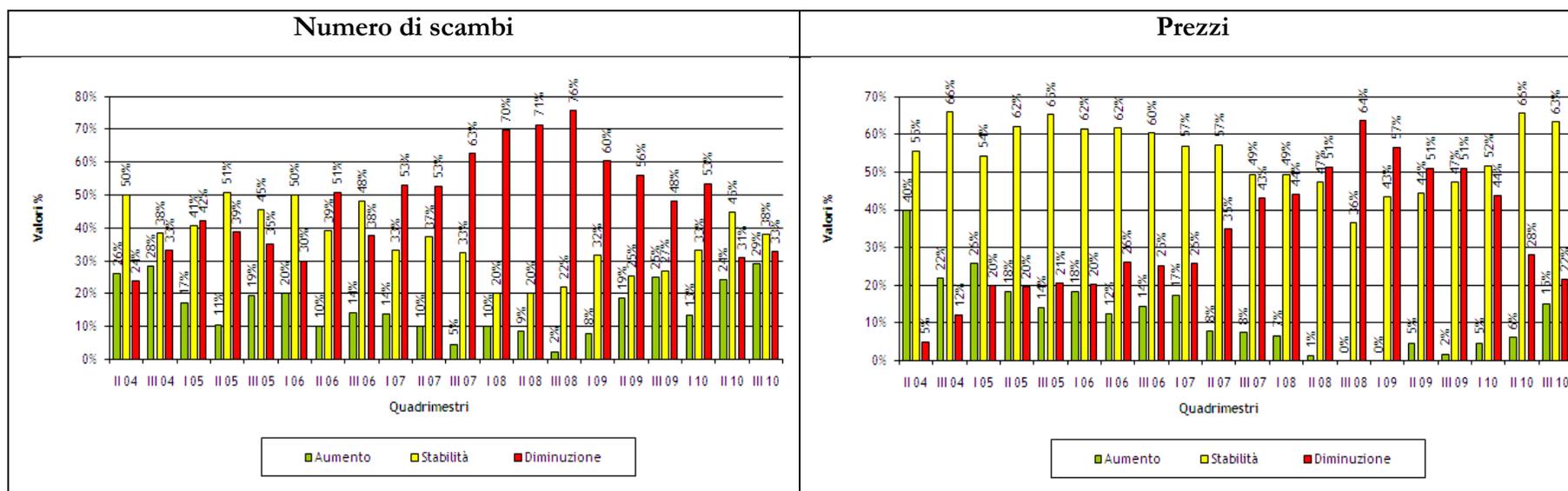
Tabella 1 – Andamento percepito rispetto al quadrimestre precedente della domanda e dell'offerta nel mercato della compravendita residenziale di Milano città, espresso dagli agenti immobiliari FIMAA (valori %)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Predominanza di giudizi di stabilità anche sul fronte dei prezzi di vendita, dove un segnale di incoraggiamento arriva dalla rarefazione delle ipotesi di riduzione, pari appena al 22% del campione (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.

I giudizi più ottimisti circa la crescita del numero di vendite è stata espressa per i monolocali, tanto nella città quanto nel Resto della Provincia, seguiti a decrescita dagli appartamenti più grandi.

I tempi medi di vendita sono percepiti ancora in allungamento, tanto nella città, quanto e soprattutto nel Resto della Provincia dove si rileva una percentuale dell'85% per i trilocali.

Risultano particolarmente crescenti le richieste per mono-bilocali (tab. 3).

Tabella 3 – Andamento percepito rispetto al quadrimestre precedente nel mercato della compravendita residenziale di Milano città, per tipologia di appartamento, espresso dagli agenti immobiliari FIMAA (valori %)

	Mono-bilocale			Trilocale			Quadrilocale			Altra tipologia		
	+	-	=	+	-	=	+	-	=	+	-	=
Numero contatti												
Città	68	10	22	60	13	27	45	25	30	43	25	32
Resto Provincia	61	9	30	56	15	30	43	22	35	40	23	36
Tempi medi di vendita												
Città	66	6	28	71	6	23	77	6	17	78	3	19
Resto Provincia	72	2	26	85	9	6	79	6	15	72	9	19
Appartamento più richiesto												
Città	56	9	35	53	6	40	18	34	48	13	40	47
Resto Provincia	39	20	41	40	9	51	35	29	35	7	36	57

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Il miglioramento complessivo di mercato emerge confrontando le motivazioni che hanno spinto gli acquirenti a comperare l'appartamento: in crescita, con percentuali che sfiorano la metà del campione, si rilevano giudizi di acquisto prima casa, tanto per il capoluogo che per i comuni della Provincia (tab. 4).

Tabella 4 – Andamento percepito rispetto al quadrimestre precedente nel mercato della compravendita residenziale di Milano città, per le finalità di acquisto di appartamenti, espresso dagli agenti immobiliari FIMAA (valori %)

	Permuta Sostituzione			Acquisto Prima casa			Investimento			Altro		
	+	-	=	+	-	=	+	-	=	+	-	=
Città	34	21	45	48	11%	41%	32%	28%	41%	1%	23%	75%
Resto Provincia	46	12	42	46	15%	38%	20%	39%	41%	5%	41%	55%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Per quanto concerne il mercato della locazione abitativa nel capoluogo milanese, la domanda appare in aumento, secondo oltre il 53% del campione, ma l'offerta di case in affitto è giudicata in ulteriore aumento dalla maggioranza di interpellati, a causa di non rispondenza tra domanda (che vuole per lo più case nuove, con buoni impianti tecnologici, arredate ad un canone sostenibile) ed offerta (che spesso propone sul mercato alloggi non adeguati funzionalmente e dal punto di vista tecnologico, senza arredi e a caro affitto). I fondamentali del mercato, comunque, prevedono una situazione di aumento del numero di contratti, complice una tendenziale situazione di stabilità tendente al calo dei canoni secondo il maggior numero di rispondenti (tab. 5).

Tabella 5 – 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	53,2	16,9	29,9
Offerta in locazione	72,7	5,2	22,1
Numero di contratti	46,8	14,3	39,0
Canoni	10,4	46,8	42,9

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Nel resto della provincia milanese non si riscontrano dinamiche difformi rispetto alla città anche se appare un po' meno dinamica la situazione: emerge una domanda per acquisto in incremento stabile rispetto lo scorso quadrimestre, un'offerta in ulteriore allargamento mentre scambi e prezzi non sembrano aver passato ancora la fase di difficoltà che, invece, in città, risulta superata.

Per l'affitto la maggior parte dei giudizi sulla domanda espressi è polarizzata sull'aumento, così come per l'offerta ed il numero di contratti, mentre i canoni sono percepiti calanti dalla maggior parte di agenti interpellati (tab. 6).

Tabella 6 – 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	26,3	26,3	47,4	Domanda	81,3	12,5	6,3
Offerta	86,0	1,8	12,3	Offerta	62,5	6,3	31,3
Scambi	24,1	38,9	37,0	N. contratti	66,0	10,6	23,4
Prezzi	5,4	50,0	44,6	Canoni	19,1	27,7	53,2

* Provincia esclusa del Comune Capoluogo.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Sul fronte degli immobili di immobili di impresa, sia per il mercato della compravendita che per quello della locazione, nella città di Milano la domanda, secondo la maggior parte di interpellati, risulta in riduzione dalla passata rilevazione, ma compaiono forti ipotesi di stabilità (tab. 6).

Tabella 6 – Andamento percepito rispetto al quadrimestre precedente della domanda per acquisto e per locazione di immobili di impresa in Milano città (valori %)

Compravendita	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Locazione	Aumento	Diminuzione	Stabilità
Uffici	5,1	62,8	32,1	Uffici	10,5	48,7	40,8
Negozi	13,5	55,4	31,1	Negozi	17,1	50,0	32,9

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	32,6	22,5	44,9	Domanda	64,0	15,2	20,8
Offerta	72,5	2,9	24,6	Offerta	68,8	5,6	25,6
Scambi	27,1	35,3	37,6	N. contratti	54,0	12,9	33,1
Prezzi	11,1	33,3	55,6	Canoni	13,7	39,5	46,8
Uffici				Uffici			
Domanda	3,2	60,3	36,5	Domanda	11,4	48,0	40,7
Offerta	54,0	8,7	37,3	Offerta	49,2	10,7	40,2
Scambi	2,4	65,0	32,5	Scambi	11,6	42,1	46,3
Prezzi	4,0	54,4	41,6	Canoni	2,4	60,2	37,4
Negozi				Negozi			
Domanda	12,2	56,1	31,7	Domanda	17,9	47,9	34,2
Offerta	37,2	14,0	48,8	Offerta	45,3	13,7	41,0
Scambi	5,1	56,8	38,1	Scambi	10,7	45,5	43,8
Prezzi	5,8	42,5	51,7	Canoni	7,8	53,4	38,8

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.