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

Mercato residenziale: rallentamento nel numero di scambi, ma i prezzi tengono ancora

Dal 2003 mai i saldi dei giudizi espressi dagli agenti immobiliari FIMAA sull'andamento della domanda abitativa per acquisto nell'intera Provincia di Milano erano risultati così negativi: in realtà la composizione interna tra giudizi di aumento, di stazionarietà e di calo mette in evidenza una situazione di tendenziale stallo. La preponderanza del campione, infatti, si esprime per un mercato tendenzialmente stabile nella domanda (47% del campione), con ipotesi di diminuzione nel numero di scambi (45% del panel di intervistati) e prezzi che non mostrano particolari segnali di cedimento (per il 59% degli interpellati sono rimasti stabili).

L'offerta, nel quadrimestre appena concluso, sembra aumentare: i giudizi di aumento sono pari al 51% di quelli complessivi, contro l'11% di ipotesi di riassorbimento.

Rispetto ad un anno fa, tuttavia i saldi dei giudizi sono peggiori per tutte le variabili monitorate (tav. 1).

Tavola 1

Provincia di Milano - Indici sintetici dei giudizi sul mercato della compravendita abitativa
(valori % dei giudizi di aumento al netto di quelli di calo)

Quadrimestri	Domanda	Offerta	Numero di contratti	Prezzi
III '03	34%	12%	16%	46%
I '04	40%	35%	27%	42%
II '04	19%	18%	0%	36%
III '04	8%	12%	-11%	34%
I '05	-7%	28%	-15%	25%
II '05	-11%	36%	-19%	9%
III '05	7%	40%	-9%	12%
I '06	3%	38%	-10%	9%
II '06	-22%	40%	-31%	0%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

A ben guardare i giudizi espressi sulla domanda, sembrano sussistere situazioni territoriali difformi: risulta sugli stessi livelli in Città e nel Resto della Provincia, ma non a Monza e Brianza, dove il 58% dei giudizi raccolti esprime una situazione di riduzione rispetto allo scorso quadrimestre; ma per contro, a Monza e Brianza, i giudizi sull'offerta risultano più positivi, con una preponderanza di giudizi di stabilità (anziché di aumento come nel Comune Capoluogo e nel Resto della Provincia).

Questa discrasia tuttavia non fa emergere significative differenze territoriali nei giudizi espressi rispetto ai prezzi di vendita, dove risultano nettamente prevalenti in tutti gli ambiti territoriali analizzati i giudizi di stabilità (tav. 2).

Tavola 2

Andamento percepito sul mercato abitativo milanese relativo al secondo quadrimestre 2006, rispetto al quadrimestre precedente
(Valori % sul totale di quelli espressi)

Mercati	Milano Città			Monza e Brianza			Resto della Provincia			Totale Provincia		
	+	-	=	+	-	=	+	-	=	+	-	=
Acquisto												
Domanda	18	36	46	0	58	42	15	35	49	15	38	47
Offerta	53	7	40	36	36	27	51	11	38	51	11	39
N. scambi	10	51	39	0	64	36	22	35	43	14	45	41
Prezzi	12	26	62	17	17	67	31	15	54	21	21	59
Affitto												
Domanda	24	51	24	18	64	18	29	32	39	26	44	30
Offerta	72	7	21	70	0	30	52	15	34	63	10	27
N. contratti	9	58	33	18	55	27	21	34	45	15	48	38
Canoni	13	48	39	9	64	27	23	26	52	17	40	44

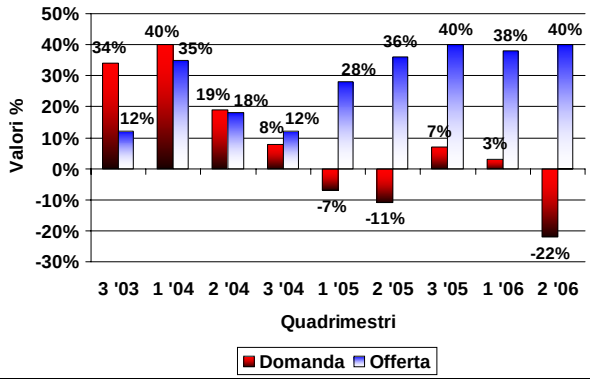
Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Per il mercato dell'affitto a Milano ed in Brianza, dai giudizi espressi, si riesce a cogliere una scarsa dinamicità complessiva, con una domanda calante, un'offerta tendenzialmente abbondante, canoni e numero di contratti percepiti in calo.

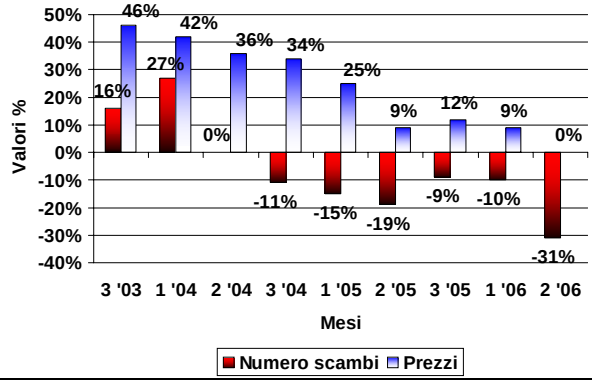
Fanno eccezione a tale tendenza come nella scorsa, anche nella presente rilevazione, i giudizi rilevati nel resto della Provincia (esclusa anche della Brianza) che si caratterizza per giudizi più sfumati che designano una maggiore tendenza alla stabilità (tav. 2).

Figura 1

Intera Provincia – Andamento della domanda ed offerta di scambi di abitazioni
(% dei giudizi di aumento al netto di quelli di calo)



Intera Provincia - Andamento del numero di scambi e dei prezzi di abitazioni
(% dei giudizi di aumento al netto di quelli di calo)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA-Milano.

Risulta interessante osservare come sul mercato dell'acquisto i saldi dei giudizi sintetici residenziali dell'offerta, nel corso del tempo, risultino tendenzialmente in aumento; mentre quelli della domanda

in calo: la forbice che si viene così a creare può spiegare anche il rallentamento del numero di scambi (il cui indicatore sintetico risulta negativo dalla fine del 2004) e quello dei prezzi di compravendita, il cui saldo in lento e progressivo riassorbimento risulta nullo nella presente rilevazione (fig. 1).

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, ma si evidenziano alcuni segnali di miglioramento rispetto a 12 mesi or sono. In particolare, per il mercato degli scambi di **uffici**:

- La domanda è stata valutata in calo dal **48%** del campione (era il 47% lo scorso quadrimestre, il 65% dodici mesi or sono). Ciò si riflette sul numero di scambi (ipotizzati stabili dal **51%** del campione, erano il 36% 12 mesi or sono);
- l'offerta è percepita stabile dal **54%** del campione (era il 44% un anno fa);
- si rafforzano anche i giudizi di stabilità per quanto concerne i prezzi di compravendita (dal 55% di fine 2005 all'attuale **57%** del campione).

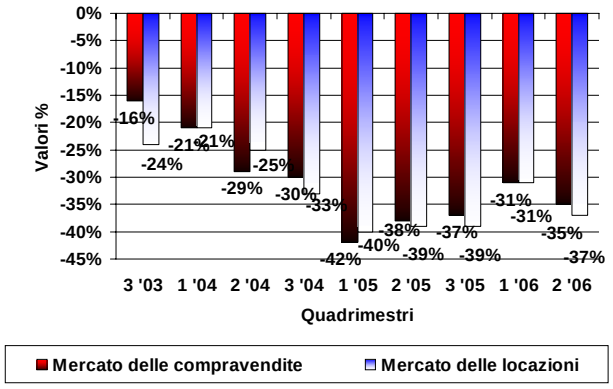
E per i **negozi al dettaglio**:

- la domanda di negozi in vendita era percepita stabile dal 40% del campione nel II quadrimestre 2005; oggi la percentuale è del 44%;
- i prezzi di compravendita sono percepiti stabili per il 63% del campione (era il 59% lo scorso quadrimestre).

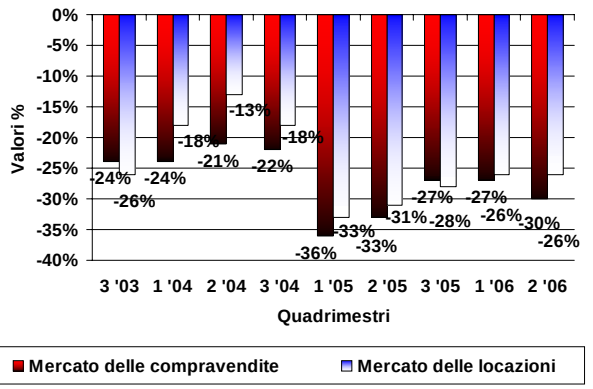
Nei giudizi espressi sugli altri comparti immobiliari monitorati si rileva un lieve peggioramento dallo scorso quadrimestre sul mercato delle medie superfici commerciali e degli stabilimenti industriali; mentre migliorano lievemente i giudizi sul comparto alberghiero.

Figura 2

Intera Provincia - Sentiment sul mercato degli uffici *(indici sintetici dei saldi %)*



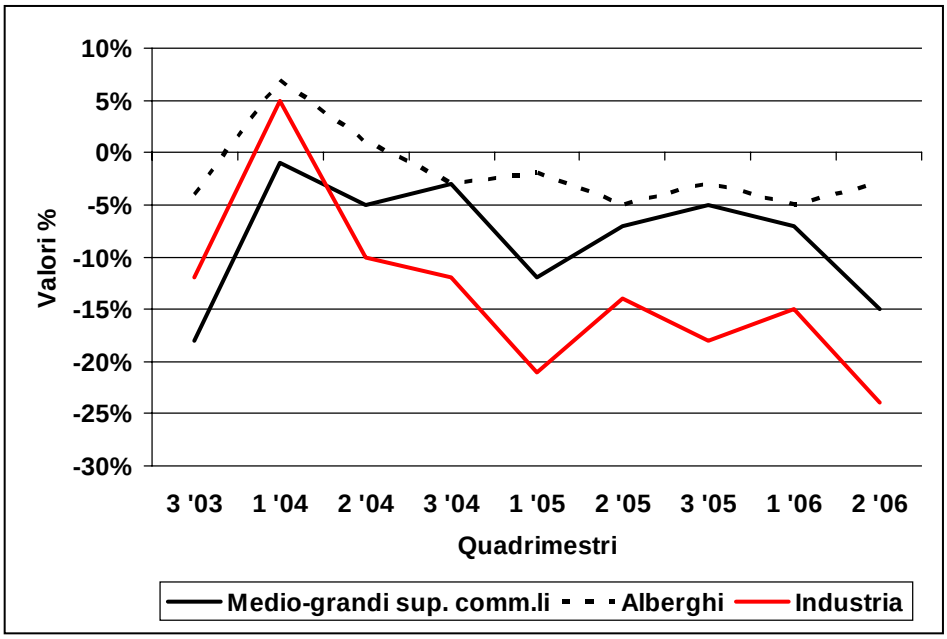
Intera Provincia - Sentiment sul mercato dei negozi *(indici sintetici dei saldi %)*



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. II 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	18	4	9	12	29	6
In diminuzione	36	52	57	29	19	41
Stabilità	46	44	34	59	52	53
Offerta in vendita						
In aumento	53	41	33	18	32	24
In diminuzione	7	7	17	5	16	21
Stabilità	40	52	50	77	52	56
Numero di scambi						
In aumento	10	2	2	0	23	0
In diminuzione	51	53	52	36	27	38
Stabilità	39	45	46	64	50	62
Prezzi di compravendita						
In aumento	12	9	12	11	23	9
In diminuzione	26	41	34	23	17	35
Stabilità	62	51	54	66	60	56

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.