

## Il Sentiment immobiliare a Milano e Provincia, nel II quadrimestre 2007

### Mercato della compravendita abitative: una stabilità che incomincia a preoccupare

**Domanda** I giudizi resi nel secondo quadrimestre dell'anno, rispetto ai primi 4 mesi del 2007 dagli operatori immobiliari FIMAA sulla domanda abitativa milanese mostrano un incremento dei giudizi pessimisti (a scapito di una rarefazione dei giudizi di aumento e di stabilità), tanto nel Resto della Provincia, quanto in Monza e Brianza; ma nel Capoluogo si rafforzano le ipotesi di stabilità che risultano ancora prevalenti.

**Offerta** Contestualmente, i giudizi provenienti dall'offerta, mostrano una progressiva crescita rispetto al I quadrimestre nel Resto della Provincia ed a Monza e Brianza; mentre appaiono in stabilizzazione a Milano-città.

Tavola 1

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

Quadrimestri	Milano Città			Monza e Brianza			Resto della Provincia			Totale Provincia		
	+	-	=	+	-	=	+	-	=	+	-	=
<b>I 2007</b>												
Domanda	9	45	46	8	62	31	16	42	42	12	45	43
Offerta	58	10	32	38	23	38	67	11	22	61	11	28
N. scambi	14	53	33	0	67	33	14	56	30	13	55	32
Prezzi	17	26	57	23	31	46	32	13	55	24	20	56
<b>II 2007</b>												
Domanda	9	38	53	0	75	25	13	56	31	11	49	40
Offerta	47	6	47	88	13	0	73	5	22	62	6	32
N. scambi	10	53	37	0	83	17	18	52	30	14	54	33
Prezzi	8	35	57	14	57	29	15	26	59	12	31	57

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

### **Scambi e prezzi**

I giudizi prevalenti sul numero di scambi risultano improntati sulla riduzione, con una assoluta minoranza di operatori ottimisti, oramai pari solamente al 14% del campione totale nella Provincia, che diviene il 10% nel Comune Capoluogo e, addirittura, lo 0% nella Brianza, come nella passata rilevazione.

Per i prezzi di compravendita, invece, le ipotesi preponderanti risultano ancora orientate sulla stabilità in tutti i settori considerati, se si fa salvo per la Brianza, dove le ipotesi pessimiste, pari al 57% del campione, risultano predominanti.

Mercato dell'affitto residenziale: lieve inversione di tendenza

**Domanda** In tutte le zone analizzate (tranne nel Resto della Provincia) la domanda di affitto, a giudizio della maggioranza degli operatori immobiliari interpellati appare in flessione, ma si assiste ad un'inversione di tendenza dei giudizi di aumento e di quelli di stabilità, che rispetto al I semestre dell'anno si incrementano.

Nei Comuni minori, la domanda di affitti è valutata in crescita dal 45% del campione

**Offerta** L'offerta è in aumento per il 64% degli interpellati dell'intera Provincia, ma la percentuale cresce riferendola solo al Comune Capoluogo (74%) ed alla Brianza (83%). Migliori i giudizi espressi nel Resto della Provincia, con il 54% degli agenti FIMAA che valutano l'offerta di appartamenti in affitto in aumento.

**Canoni e numero di contratti** Sulla Brianza e su Milano-città i canoni sono percepiti in riduzione, rispettivamente dall'80 e dal 53% dei rispondenti, mentre la maggioranza di interpellati nel Resto della Provincia si esprime per stabilità (47% di agenti). Sul fronte del numero di contratti, invece, l'andamento percepito in questi ultimi 4 mesi dagli operatori FIMAA, risulta improntato sulla stabilità in tutte le zone analizzate, se si fa eccezione per Monza e la Brianza (calo per il 60%; tav. 2).

Tavola 2

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

Quadrimestri	Milano Città			Monza e Brianza			Resto della Provincia			Totale Provincia		
	+	-	=	+	-	=	+	-	=	+	-	=
<b>I 2007</b>												
Domanda	20	49	31	8	67	25	31	30	39	24	42	34
Offerta	73	4	22	73	9	18	47	6	47	61	5	34
N. contratti	13	45	42	0	55	45	19	42	39	15	45	41
Canoni	14	54	32	17	58	25	27	22	51	20	40	40
<b>II 2007</b>												
Domanda	25	39	36	17	50	33	45	13	42	35	26	39
Offerta	74	5	21	83	0	17	54	4	42	64	5	32
N. contratti	16	36	47	0	60	40	30	28	42	23	33	44
Canoni	8	53	38	0	80	20	24	29	47	16	41	42

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 provinciale milanese, nel complesso, peggiora rispetto al precedente quadrimestre d'anno. In particolare, per il mercato degli scambi di **uffici**:

- La domanda è stata valutata in calo dal **55%** del campione nella Città, dal **59%** nel Resto della Provincia. Su Monza e Brianza il totale dei giudizi espressi la ipotizza in riduzione;
- l'offerta è percepita, nel Comune Capoluogo, stabile dal **47%** degli intervistati (il **43%** la giudica in aumento) e analoga risulta la situazione nella Provincia (stabile per il **48%** del campione, in aumento per il **43%**). Per la Brianza i giudizi di aumento delle quantità offerte risultano espressi dall'**83%** del *panel*;
- stabili per la maggior parte di interpellati i prezzi di compravendita, anche se oltre il 40% di agenti ha riscontrato una tendenza alla riduzione in Città ed in Brianza.

Per i **negozi al dettaglio**:

- la domanda di negozi in vendita è percepita in riduzione dalla maggior parte del campione in Milano Città e nei territori briantei, mentre le ipotesi di stabilità risultano espresse dal 49% di agenti nel Resto della Provincia (anche se ben il 46% del campione la valuta in riduzione);
- l'offerta è valutata in fase di stabilità per la maggior parte di agenti rispondenti in città e nel Resto della Provincia, anche se i giudizi di aumento risultano espressi da una quota di circa il 35%;
- i prezzi di vendita ed il numero di scambi a giudizio della maggior parte del campione risultano rimanere stabilizzati sui livelli dello scorso quadrimestre, con qualche ipotesi di riduzione che diviene più evidente per Monza e Brianza.

Per l'industria:

- Per la domanda in risultano prevalenti i giudizi di riduzione in città (67%), di stabilità nel Resto della Provincia (59%);
- Per la maggioranza di agenti l'offerta, il numero di scambi ed i prezzi di vendita si mantengono sui livelli dello scorso quadrimestre, anche se pesa sempre più la quota di operatori pessimisti (tav. 3).

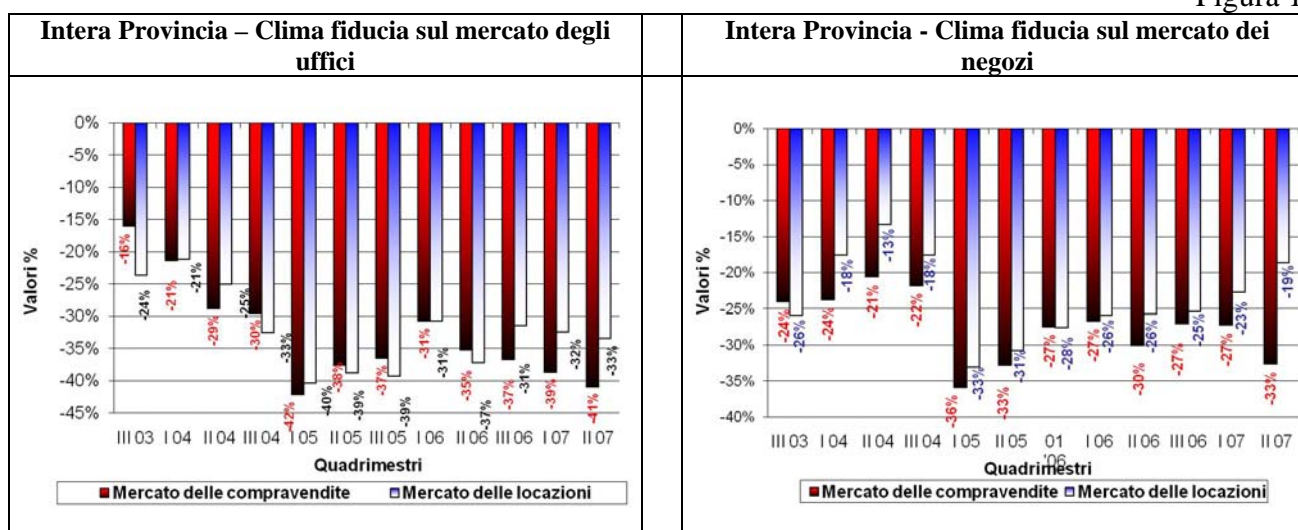
**Milano - Andamento percepito sul mercato delle compravendite degli immobili di impresa  
rispetto al quadrimestre precedente, secondo quadrimestre 2007**  
(Valori % sul totale di quelli espressi)

Quadrimestri	Milano Città			Monza e Brianza			Resto della Provincia			Totale Provincia		
	+	-	=	+	-	=	+	-	=	+	-	=
<b>Uffici</b>												
Domanda	8	55	37	0	100	0	1	59	40	4	59	37
Offerta	43	10	47	83	17	0	38	8	54	43	9	48
N. scambi	4	48	48	0	100	0	5	54	41	4	53	43
Prezzi	7	43	50	20	40	40	10	31	60	9	37	54
<b>Negozi</b>												
Domanda	16	49	36	0	80	20	5	46	49	9	49	42
Offerta	36	11	52	40	40	20	34	9	57	36	11	53
N. scambi	5	37	58	0	100	0	4	52	44	4	47	48
Prezzi	8	38	55	0	100	0	12	27	62	10	33	57
<b>Industrie</b>												
Domanda	0	67	33	n.d.	n.d.	n.d.	18	22	59	12	38	50
Offerta	17	17	65	n.d.	n.d.	n.d.	20	7	73	19	10	70
N. contratti	0	32	68	n.d.	n.d.	n.d.	5	40	55	3	37	60
Prezzi	4	39	57	n.d.	n.d.	n.d.	18	20	61	13	27	60

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Per quanto concerne la locazione, rispetto ai precedenti giudizi, si rileva un ulteriore lieve peggioramento per gli uffici e ancora un miglioramento del mercato (da tre quadrimestri a questa parte) per i negozi. (fig. 1).

Figura 1



Fonte: Ufficio Studi FIMAA-Milano.

## Appendice statistica

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

Giudizi	Comparti					
	Abitazioni	Uffici	Negozi al dettaglio	Medie sup. comm.li	Alberghi	Industriale produttivo
<b>Domanda per acquisto</b>						
In aumento	9%	8%	16%	20%	28%	0%
In diminuzione	38%	55%	49%	32%	21%	67%
Stabilità	53%	37%	36%	49%	52%	33%
<b>Offerta in vendita</b>						
In aumento	47%	43%	36%	17%	21%	17%
In diminuzione	6%	10%	11%	14%	21%	17%
Stabilità	47%	47%	52%	69%	58%	65%
<b>Numero di scambi</b>						
In aumento	10%	4%	5%	6%	18%	0%
In diminuzione	53%	48%	37%	22%	27%	32%
Stabilità	37%	48%	58%	72%	55%	68%
<b>Prezzi di compravendita</b>						
In aumento	8%	7%	8%	16%	24%	4%
In diminuzione	35%	43%	38%	29%	14%	39%
Stabilità	57%	50%	55%	55%	62%	57%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.