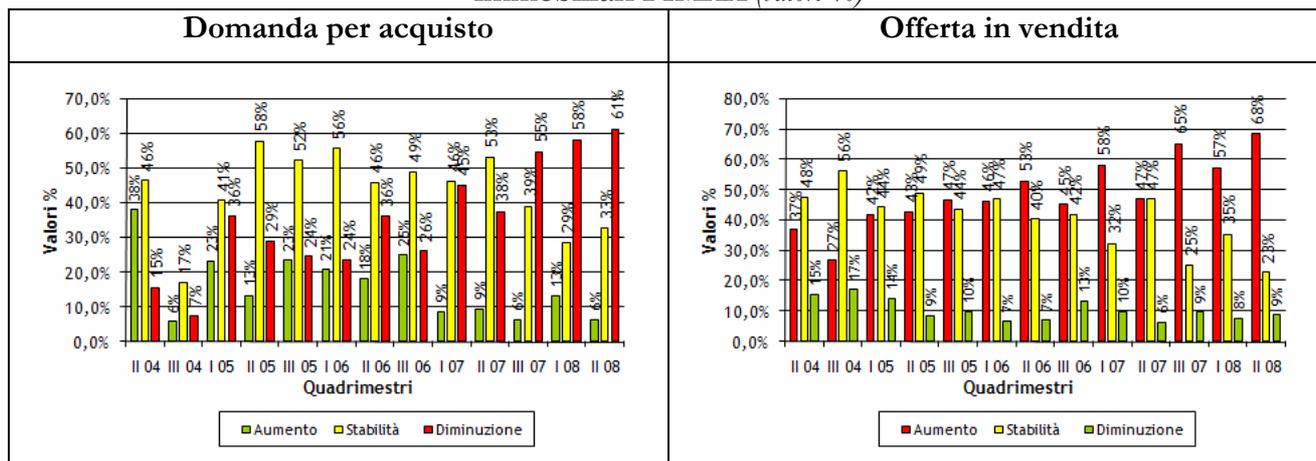


Il sentiment immobiliare milanese nel II quadrimestre 2008

Dal *sentiment* raccolto nel secondo quadrimestre dell'anno, per quanto concerne il mercato residenziale cittadino permane la situazione di difficoltà evidenziata anche nel I quadrimestre, con la domanda in fase calante a detta del 61% degli agenti immobiliari FIMAA interpellati, in ulteriore rafforzamento rispetto al 58% dei primi quattro mesi dell'anno. Anche l'offerta, secondo la maggioranza di intervistati, cresce, con la quota dei giudizi di diminuzione che tuttavia si mantengono sul 9% del campione, non mostrando particolari variazioni anche rispetto al periodo 2005-07 (tab. 1).

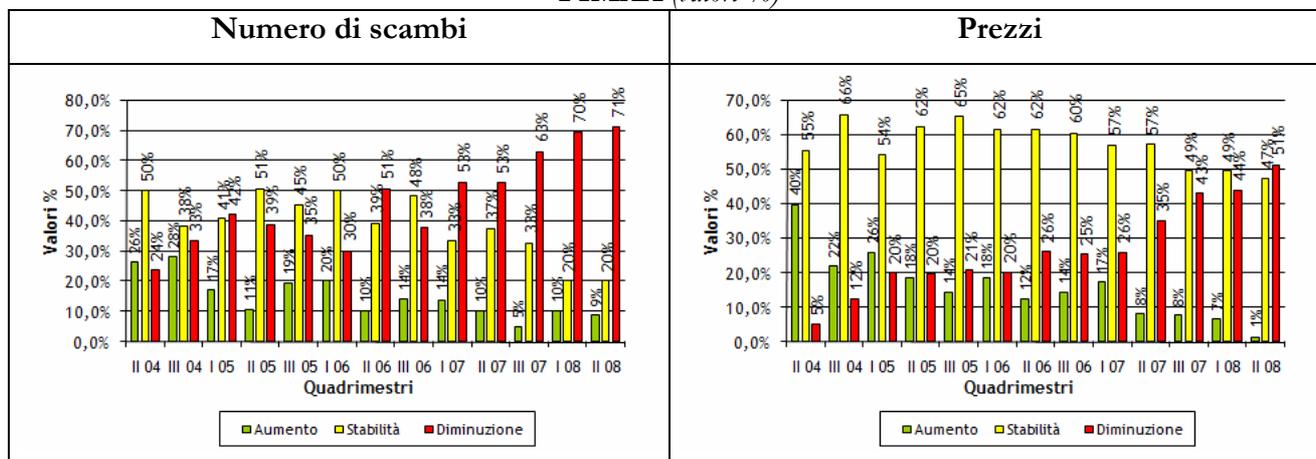
Tabella 1 – Andamento percepito rispetto al quadrimestre precedente della domanda e dell'offerta nel mercato della compravendita residenziale di Milano città, espresso dagli agenti immobiliari FIMAA (valori %)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

In conseguenza, i giudizi raccolti sui fondamentali del mercato descrivono la difficile situazione di mercato, con il 71% dei giudizi raccolti che ipotizzano una fase di riduzione negli scambi (erano il 70% il primo quadrimestre 2008 ed il 53% un anno fa) e prezzi per cui, per la prima volta dal 2004, le ipotesi di riduzione sorpassano quelle di stabilità e di aumento. I giudizi di riduzione, sono il 51%, erano il 44% il primo quadrimestre d'anno ed il 35% un anno fa. Ridotti al lumicino i giudizi di aumento, appena l'1% del totale delle risposte ricevute (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 nel capoluogo milanese, la domanda appare in rafforzamento: le ipotesi di aumento risultano pari al 38% del campione. Non si raggiungeva una

percentuale così consistente dal II semestre 2004. Rispetto al I quadrimestre 2008 migliora anche la situazione sul fronte dei giudizi pessimisti, in quanto sono passati dal 53% del campione nel I quadrimestre 2008, all'attuale 32%. Nonostante questo sensibile riscaldamento della domanda, l'offerta è percepita in crescita dal 65,7% dei testimoni privilegiati interpellati, il numero di contratti in riduzione per il 44,8% del panel, ma i canoni sono valutati tendenzialmente stabili per il 47,8% del campione (anche se non si devono trascurare le ipotesi di diminuzione; 46,4% tab. 3).

Tabella 3 – Andamento percepito nel II quadrimestre 2008 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	38,0	32,4	29,6
Offerta in locazione	65,7	8,6	25,7
Numero di contratti	31,3	44,8	23,9
Canoni	5,8	46,4	47,8

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Nel resto della provincia milanese non si riscontrano modificazioni strutturali nel mercato della compravendita residenziale, con una domanda debole che sembra ulteriormente comprimere, rispetto al quadrimestre precedente, il numero di scambi, un'offerta per la quale i giudizi di aumento rispetto al periodo precedente, in quota percentuale, appaiono lievemente diminuire (dal 79% all'attuale 75,5%) e prezzi di vendita calanti per il 65,3% del campione (percentuale più consistente di quella rilevata per la città; 51%).

Per l'affitto, invece, dai giudizi espressi emerge una domanda valutata in aumento rispetto al quadrimestre precedente dal 60,2% di interpellati, offerta in aumento per la maggioranza di operatori immobiliari intervistati (54,4%), contratti in aumento per il 40,4% del panel e livello dei canoni stabili per la maggioranza di interpellati (59,3%; tab. 4).

Tabella 4 – Andamento percepito nel II quadrimestre 2008 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	7,1	73,5	19,4	Domanda	60,2	12,9	26,9
Offerta	75,5	6,1	18,4	Offerta	54,4	6,7	38,9
Scambi	8,5	70,2	21,3	N. contratti	40,4	30,3	29,2
Prezzi	7,4	65,3	27,4	Canoni	16,5	24,2	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 per uffici e negozi, stabile per l'industria.

La domanda in affitto di uffici è percepito calante dalla maggioranza di interpellati, mentre per negozi e industria si registra una preponderanza di giudizi di stabilità (tab. 5).

Tabella 5 – Andamento percepito nel II quadrimestre 2008 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	4,2	77,8	18,1	Uffici	13,4	50,7	35,8
Negozi	9,4	54,7	35,8	Negozi	14,0	34,0	52,0
Industria	10,5	39,5	50,0	Industria	8,3	41,7	50,0

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Appendice statistica

Andamento percepito nel II quadrimestre 2008 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							
Domanda	6,8	67,9	25,3	Domanda	50,3	21,7	28,0
Offerta	70,9	7,4	21,7	Offerta	60,2	7,0	32,7
Scambi	8,0	71,4	20,6	Scambi	36,5	36,5	26,9
Prezzi	4,4	59,6	36,1	Canoni	11,6	34,9	53,5
Uffici							
Domanda	2,4	73,3	24,2	Domanda	15,2	44,3	40,5
Offerta	52,4	7,2	40,4	Offerta	54,2	5,8	40,0
Scambi	4,9	62,5	32,6	Scambi	12,9	53,2	33,8
Prezzi	3,8	51,9	44,2	Canoni	6,7	41,3	52,0
Negozi							
Domanda	5,8	58,4	35,8	Domanda	14,5	35,1	50,4
Offerta	35,3	12,2	52,5	Offerta	39,1	8,6	52,3
Scambi	3,4	55,9	40,7	Scambi	12,2	48,7	39,1
Prezzi	5,5	44,5	50,0	Canoni	7,4	38,0	54,5
Industria							
Domanda	13,6	38,8	47,6	Domanda	11,5	37,5	51,0
Offerta	29,9	13,4	56,7	Offerta	29,0	14,0	57,0
Scambi	5,7	48,9	45,5	Scambi	8,2	51,8	40,0
Prezzi	5,3	33,0	61,7	Canoni	4,4	32,2	63,3

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.