

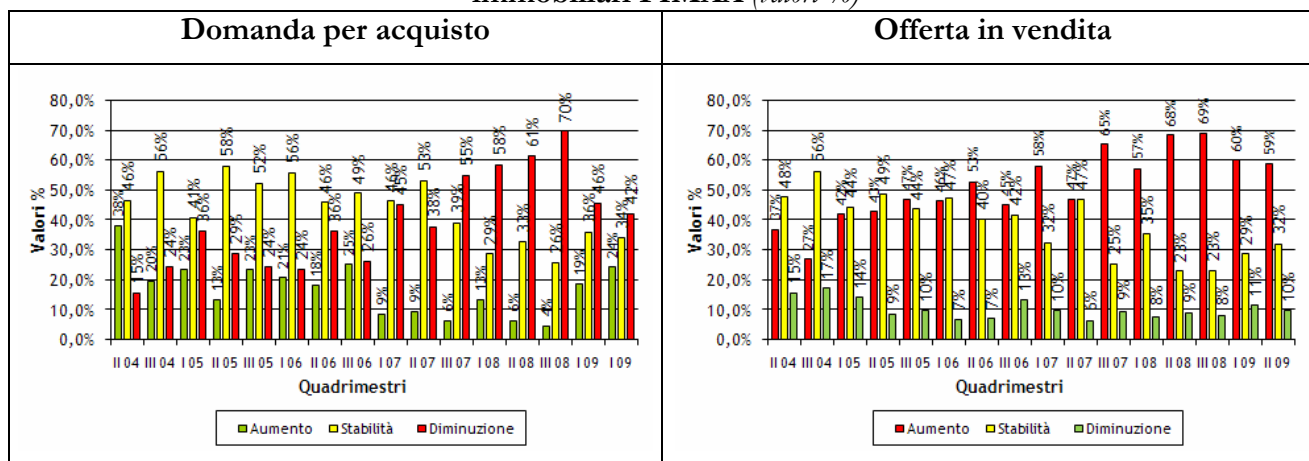
Il sentiment immobiliare milanese nel II quadrimestre 2009

Il *sentiment* sul mercato immobiliare **residenziale** milanese raccolto nel secondo Quadrimestre del 2009, coglie un trend meno pessimistico rispetto alla fine del 2008, già rilevato la passata rilevazione. Nonostante i giudizi negativi risultino ancora prevalenti (con maggioritarie ipotesi di riduzione della domanda, aumento dell'offerta, riduzione degli scambi e dei prezzi di vendita) si assiste ad un mercato che tende sempre più a stabilizzarsi, su un livello inferiore rispetto a quello dell'inizio del 2007.

I dati rilevati da FIMAA Milano per il settore residenziale di Milano città, in particolare, individuano:

- giudizi di riduzione della domanda per acquisto che si attestano sul 42% del campione: per ottenere un *sentiment* analogo ci si deve temporalmente collocare tra il II ed il III quadrimestre 2007;
- aumento delle quantità offerte in vendita percepito dal 59% del campione: tale quota si può idealmente collocare, dal punto di vista temporale, il I quadrimestre 2008 (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 %)

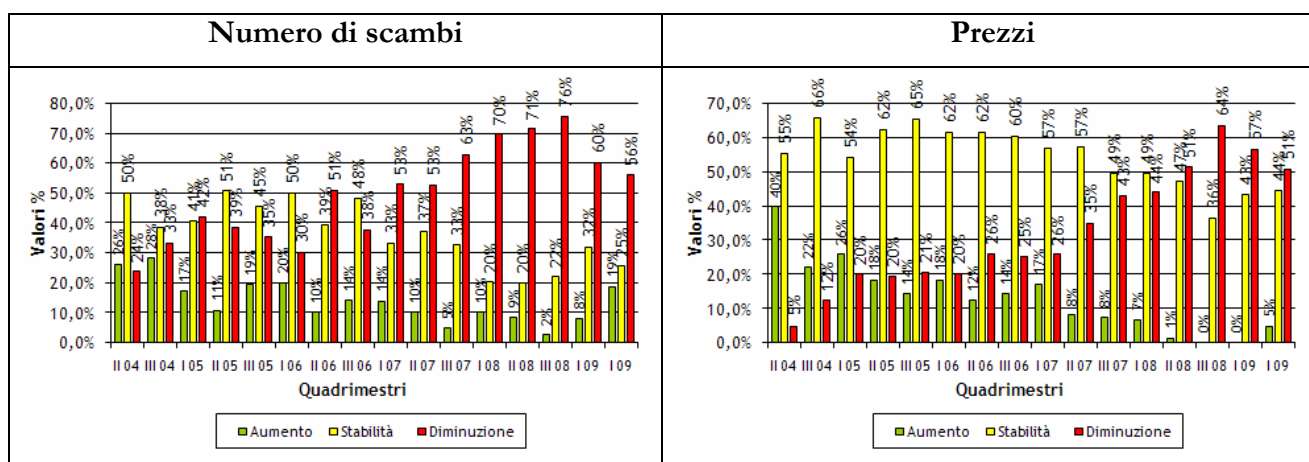


Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

- numero di compravendite ridotto secondo il 56% degli agenti immobiliari FIMAA interpellati: una tale quota si rilevava tra il II ed il III quadrimestre 2007;
- prezzi in diminuzione per il 51% del *panel*, ma occorre sottolineare un 5% di agenti ottimisti – ipotesi che era pressoché scomparsa dal secondo semestre 2008; tab. 2).

Si riconferma quanto scritto nella edizione del “sentiment immobiliare” di prima dell’estate, dove si menzionavano consistenti ipotesi di riduzione, ma non di *debacle* complessiva. Il mercato milanese potrebbe avere già superato il periodo più brutto: certamente è presto per parlare di ripresa (soprattutto sotto il profilo dei prezzi di vendita), ma, almeno si apre qualche spiraglio di incremento (la domanda è in aumento per il 21% del *panel* e gli scambi crescono per il 19% degli agenti immobiliari interpellati; 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, l'offerta di prodotto in affitto sul mercato è percepita in crescita dal 70% del campione, in ulteriore rafforzamento dalla passata rilevazione (quota del 65,2%). Ciò, anche in tal caso, come già per la vendita, conferisce alla domanda un deciso potere contrattuale in grado di contrarre i canoni (percepiti in diminuzione dal 55,6% del *panel*) sul più rarefatto numero di contratti stipulato (in calo o stabile secondo il 38,7% degli agenti immobiliari interpellati).

Da osservare che, sia per quanto riguarda i canoni, sia per quanto concerne il numero di contratti, che le quote maggioritarie espresse dagli agenti sono in riduzione dalla passata rilevazione (rispettivamente, si attestavano sul 58,6% e sul 47,7%; 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	30,2	31,7	38,1
Offerta in locazione	70,0	8,3	21,7
Numero di contratti	22,6	38,7	38,7
Canoni	9,5	55,6	34,9

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Nel resto della provincia milanese non si riscontrano dinamiche particolarmente difforni rispetto alla città: emerge, infatti, una domanda per acquisto debole che sembra ulteriormente comprimere, rispetto al quadrimestre precedente, il numero di scambi, un'offerta abbondante e prezzi di vendita calanti per il 66,7% del campione (erano il 69% il I quadrimestre 2009; tab. 4).

L'interpretazione dei dati rilevati, così, conferma le più recenti elaborazioni diffuse dall'Agenzia del Territorio sul I semestre dell'anno, secondo cui il numero di scambi di appartamenti si è ridotto del 7,9% rispetto al corrispondente periodo del 2008 nella città e del 17,7% nella Provincia – inclusa Monza e Brianza – ad esclusione di Milano.

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	14,3	42,9	42,9	Domanda	43,8	18,8	37,5
Offerta	75,0	2,5	22,5	Offerta	61,0	7,8	31,2
Scambi	13,7	60,3	26,0	N. contratti	30,1	38,4	31,5
Prezzi	2,5	66,7	30,9	Canoni	1,3	46,2	52,6

* Provincia esclusa del Comune Capoluogo.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Per l'affitto nel Resto della Provincia, invece, la maggior parte dei giudizi sulla domanda espressi è polarizzata sull'aumento, così come per l'offerta (61%), contratti in diminuzione per il 38,4% del *panel* e livello dei canoni stabili per il 52,6% del campione (tab. 4).

Sul fronte della compravendita degli immobili di impresa la domanda, secondo la maggior parte di interpellati, risulta in diminuzione.

La domanda in affitto di spazi per attività produttive è percepita stabile dalla maggioranza di operatori interpellati per il comparto terziario, calante per negozi e produttivo. Per quest'ultimo comparto, nonostante la crisi, sono ancora consistenti i giudizi di stabilità (tab. 5).

Tabella 5 – 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	3,3	59,0	37,7	Uffici	11,3	43,5	45,2
Negozi	26,5	46,9	26,5	Negozi	27,7	42,6	29,8
Industria	7,4	55,6	37,0	Industria	4,2	54,2	41,7

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	20,7	46,0	33,3	Domanda	38,8	23,8	37,4
Offerta	67,3	5,3	27,3	Offerta	64,5	7,8	27,7
Scambi	15,9	57,2	26,8	N. contratti	26,4	37,9	35,7
Prezzi	4,0	59,6	36,4	Canoni	5,4	50,0	44,6
Uffici				Uffici			
Domanda	2,1	61,4	36,6	Domanda	8,5	42,6	48,9
Offerta	53,6	5,0	41,4	Offerta	50,4	9,6	40,0
Scambi	2,4	60,3	37,3	Scambi	9,3	52,7	38,0
Prezzi	1,4	67,6	30,9	Canoni	2,2	62,6	35,3
Negozi				Negozi			
Domanda	10,6	58,5	30,9	Domanda	22,4	39,7	37,9
Offerta	44,0	11,2	44,8	Offerta	45,0	11,0	44,0
Scambi	5,6	55,1	39,3	Scambi	10,0	46,4	43,6
Prezzi	2,6	51,8	45,6	Canoni	3,6	53,2	43,2
Industria				Industria			
Domanda	7,5	48,8	43,8	Domanda	6,8	48,6	44,6
Offerta	36,8	11,8	51,3	Offerta	33,3	22,2	44,4
Scambi	6,9	50,0	43,1	Scambi	5,6	54,2	40,3
Prezzi	2,6	46,8	50,6	Canoni	6,6	52,6	40,8

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.