

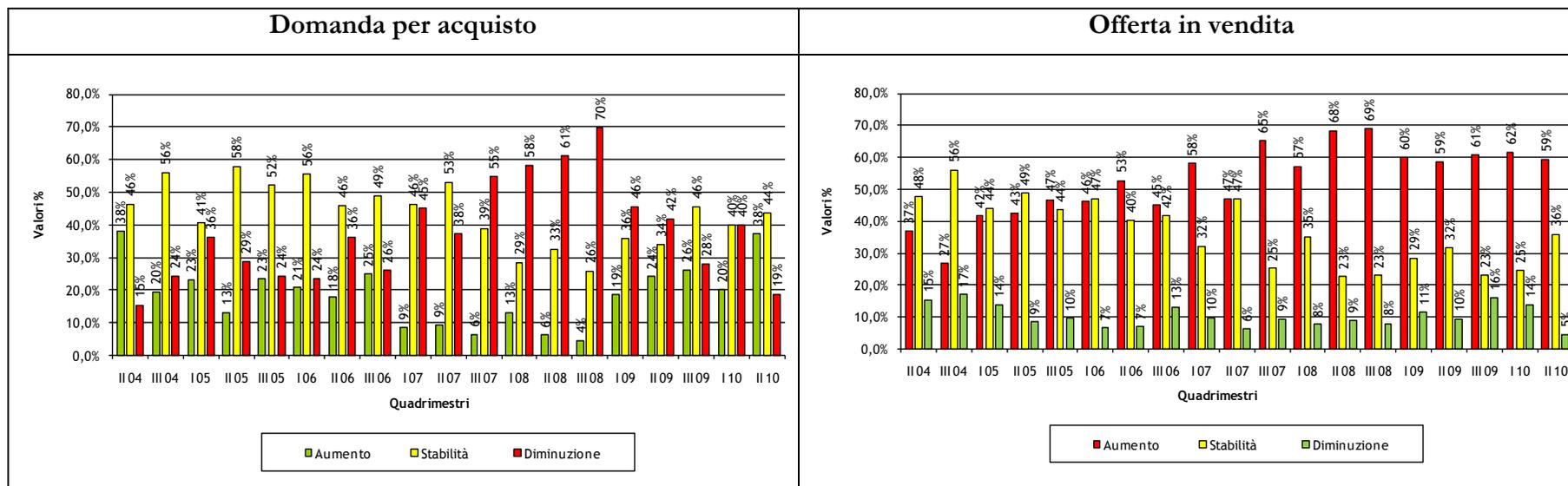
Il sentiment immobiliare milanese nel II quadrimestre 2010

Il secondo quadrimestre 2010 prosegue e rafforza i trend rilevati nei primi 4 mesi dell'anno, anche se è inappropriato parlare di ripresa è possibile individuare la riduzione della fase discendente del mercato.

Osservando i grafici di Milano città per il mercato residenziale i cui colori del semaforo risultano nel verde e rosso invertiti per l'offerta (un suo aumento è infatti segnale di pericolo, pertanto viene contrassegnata con il colore rosso) si osserva:

- Una domanda che per la maggior parte di agenti immobiliari interpellati risulta stabile, con un deciso rialzo delle ipotesi di crescita e calo di quelle di riduzione (pari solo al 19% del campione);
- Un'offerta giudicata ancora in aumento dalla maggior parte di agenti FIMAA rispondenti al sondaggio (59%), con rarefatte ipotesi di riassorbimento (5%; 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 %)

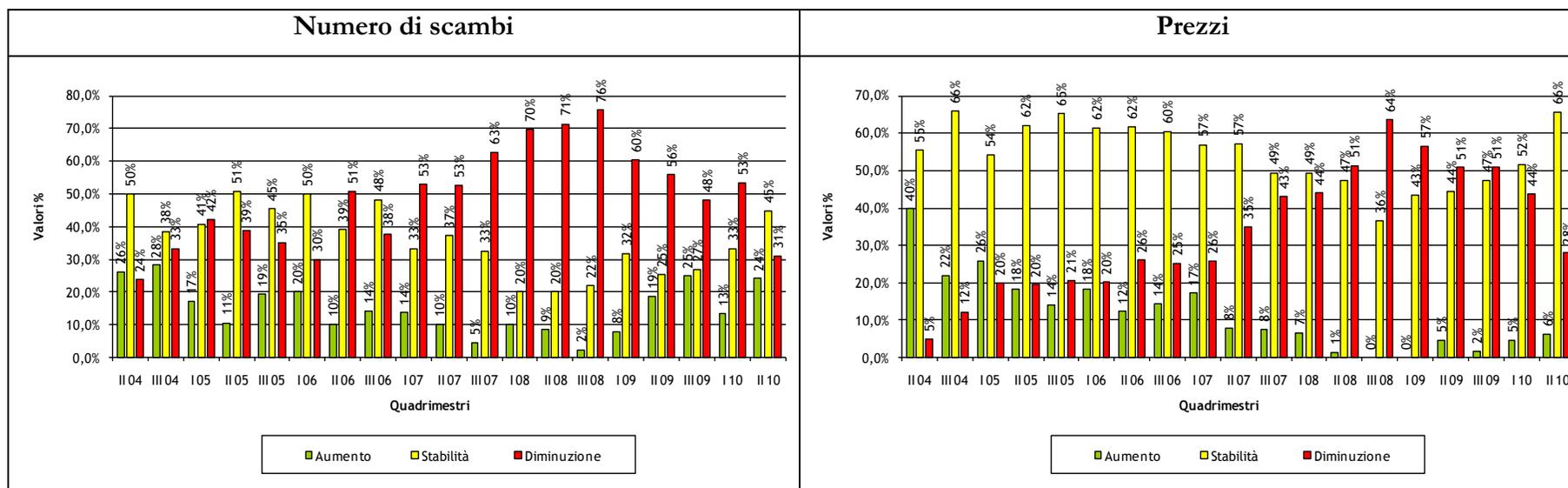


Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

I dati sul numero di scambi di appartamenti del II trimestre 2010 per il capoluogo Lombardo disposti dall’Agenzia del Territorio indicano un rialzo di 3,3 punti percentuali sul corrispondente periodo dell’anno precedente: il primo semestre dell’anno, in tal modo si “chiude” con un rialzo sul 2009 nell’ordine dei 6,3 punti percentuali, testimoniato anche dai giudizi raccolti, secondo i quali i giudizi di riduzione sono calanti e rappresentano poco più del 30% del campione, divengono prevalenti le ipotesi di stabilità (espresse dal 45% di interpellati) e risultano in forte crescita le ipotesi di aumento di scambi (oggi siamo al 24% del totale dei giudizi espressi, si erano ridotte al 2% nel III trimestre 2008).

Per i prezzi di vendita la lieve erosione sembra oramai alle spalle, dato che dal III trimestre 2008, senza soluzione di continuità, i giudizi rappresentati in rosso nell’istogramma risultano calanti e, in questa rilevazione, acquisisce forza l’ipotesi di stabilità scelta da ben il 66% di rappresentanti FIMAA Milano (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 abitativa nel capoluogo milanese, la domanda appare per lo più stabile, secondo oltre il 40% 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 tendenziale stabilità sugli stessi livelli dello scorso quadrimestre sia per quanto riguarda il numero di contratti, sia per quanto riguarda i canoni (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	39,1	20,3	40,6
Offerta in locazione	64,1	4,7	31,3
Numero di contratti	37,3	25,4	37,3
Canoni	9,4	45,3	45,3

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 dallo scorso quadrimestre, mentre scambi e prezzi non sembrano aver passato ancora la fase di difficoltà che, invece, in città, sembra superata.

Per l'affitto la maggior parte dei giudizi sulla domanda espressi è polarizzata sull'aumento, così come per l'offerta (50,7%), situazione di stabilità per contratti e canoni (tab. 4).

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	30,0	0,0	70,0	Domanda	62,5	6,9	30,6
Offerta	68,8	3,9	27,3	Offerta	50,7	7,0	42,3
Scambi	29,6	32,4	38,0	N. contratti	44,8	17,9	37,3
Prezzi	2,6	48,7	48,7	Canoni	12,7	40,8	46,5

* Provincia esclusa del Comune Capoluogo.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Sul fronte della compravendita degli immobili di impresa nella città di Milano la domanda, secondo la maggior parte di interpellati, risulta in riduzione dalla passata rilevazione, ma compaiono forti ipotesi di stabilità. Sull'affitto, la domanda viene percepita in riduzione per gli spazi industriali, prevalentemente stabile per uffici e negozi (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	5,5	52,7	41,8	Uffici	15,8	38,6	45,6
Negozi	14,6	41,7	43,8	Negozi	29,2	35,4	35,4
Industria	2,7	62,2	35,1	Industria	5,4	64,9	29,7

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	39,7	19,2	41,1	Domanda	52,1	13,7	34,2
Offerta	66,2	4,0	29,8	Offerta	56,6	6,2	37,2
Scambi	26,8	30,4	42,8	N. contratti	41,5	21,5	37,0
Prezzi	4,0	40,0	56,0	Canoni	10,3	43,4	46,2
Uffici				Uffici			
Domanda	6,0	57,1	36,8	Domanda	14,6	39,2	46,2
Offerta	51,1	5,9	43,0	Offerta	50,8	6,8	42,4
Scambi	4,9	43,1	52,0	Scambi	12,3	36,9	50,8
Prezzi	1,5	52,6	45,9	Canoni	8,5	56,2	35,4
Negozi				Negozi			
Domanda	6,7	50,4	42,9	Domanda	27,4	34,5	38,1
Offerta	34,7	12,7	52,5	Offerta	39,1	10,4	50,4
Scambi	6,7	47,6	45,7	Scambi	19,8	41,6	38,6
Prezzi	5,4	49,5	45,0	Canoni	5,6	42,1	52,3
Industria				Industria			
Domanda	5,7	48,3	46,0	Domanda	11,8	45,9	42,4
Offerta	36,1	12,0	51,8	Offerta	30,9	14,8	54,3
Scambi	5,1	49,4	45,6	Scambi	6,7	45,3	48,0
Prezzi	1,3	44,3	54,4	Canoni	3,9	48,1	48,1

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.