

Il Sentiment immobiliare ad inizio 2006 Comunicato Stampa FIMAA MILANO

Mercato residenziale milanese: prevalgono le ipotesi di stabilità, ma ci sono segnali di un nuovo rafforzamento della domanda

Secondo i giudizi espressi dagli agenti immobiliari della FIMAA Milano, nei primi mesi del 2006, rispetto al quarto trimestre dell'anno precedente, si assiste ad una **preponderanza di giudizi di stabilità** ma, contro tutte le attese, ci sono segnali di un **nuovo rafforzamento della domanda per acquisto** (tav. 1).

Tavola 1

Provincia di Milano - Giudizi sul mercato della compravendita abitativa, primi mesi del 2006 (valori %)

Variabili	In aumento	In riduzione	Stabilità
Domanda	27	20	53
Offerta	49	9	42
N. scambi	21	30	49
Prezzi	25	13	62

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

In chiave storica, infatti, i giudizi di aumento al netto di quelli di calo espressi fanno sì percepire un' **offerta abbondante**, in ulteriore aumento dallo scorso ottobre, **ma** i saldi dei **giudizi** di aumento e di calo **per la domanda**, in progressiva diminuzione da gennaio 2004, nei primi mesi dell'anno in corso **tornano positivi**, a causa di un incremento dei giudizi di aumento espressi (passati dal 15% all'attuale 27%; tavv. 2 e 3).

Ciò sembra avere avuto riflessi anche sul numero di scambi: sempre dai saldi tra giudizi di aumento e di calo, infatti, l'indicatore anche se permane negativo, cresce di 10 punti percentuali rispetto ad ottobre 2005 (tav. 2).

Migliorano rispetto ad ottobre 2005 anche i giudizi di aumento al netto di quelli di calo espressi sui prezzi dagli agenti immobiliari FIMAAA Milano (tav. 2).

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

Mesi	Domanda	Offerta	Numero di contratti	Prezzi
10 '03	34%	12%	16%	46%
01 '04	40%	35%	27%	42%
10 '04	19%	18%	0%	36%
01 '05	8%	12%	-11%	34%
07 '05	-7%	28%	-15%	25%
10 '05	-11%	36%	-19%	9%
01 '06	7%	40%	-9%	12%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

I giudizi di aumento della domanda in quota percentuale sul totale di quelli espressi, sono incrementati da ottobre 2005 tanto nel Comune Capoluogo, quanto nel Resto della Provincia; contemporaneamente a quelli delle quantità offerte. La percezione di una domanda più vivace rispetto allo scorso ottobre sembra essersi riflessa anche sul numero di scambi, poiché i giudizi di aumento del numero di contratti sono cresciuti dallo scorso anno sia in città, sia nel Resto della Provincia (tav. 3).

Difforme, invece, la percezione di aumento dei prezzi: i giudizi che li ipotizzano in aumento si rarefanno nel Comune Capoluogo, mentre acquistano 3 punti percentuali nel Resto della Provincia (tav. 3).

Abitazioni - Giudizi di aumento sul totale di quelli espressi per il mercato delle compravendite di abitazioni, gennaio 2006 (valori %)

Variabili	Comune		Resto Provincia		Totale Provincia	
	Gen-06	Ott-05	Gen-06	Ott-05	Gen-06	Ott-05
Domanda	23	13	30	18	27	15
Offerta	47	43	51	45	49	44
N. scambi	19	11	22	19	21	15
Prezzi	14	18	36	33	25	25

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Per quanto concerne il **mercato dell'affitto**, i giudizi rilevati, indicano una domanda in frenata (46% del totale di giudizi espressi la colgono in diminuzione) ed un'offerta abbondante (64% di

ipotesi in aumento): la maggior quota di agenti immobiliari FIMAA Milano vede una ulteriore fase di riduzione di numero di contratti e dei canoni (tav. 4).

Tavola 4

**Provincia di Milano - Giudizi sul mercato della locazione abitativa,
primi mesi del 2006 (valori %)**

Variabili	In aumento	In riduzione	Stabilità	Saldi (giudizi + meno -)	
				Gen-06	Ott-05
Domanda	24	46	30	-21	-4
Offerta	64	9	27	55	58
N. contratti	20	44	36	-25	-16
Canoni	19	44	37	-25	-28

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Mercato degli immobili d'impresa milanese: non ci sono modificazioni di rilievo dallo scorso autunno. I sentiment confermano che i prezzi continuano a tenere

Secondo i giudizi rilevati sul mercato degli immobili di impresa in questi primi mesi del 2006, non si rilevano grosse modificazioni rispetto all'assetto rilevato lo scorso autunno. Sul mercato degli **uffici** è percepita in calo la domanda dalla maggioranza di interpellati, tanto per compravendite, quanto per locazioni. Ciò sembra riflettersi su un numero di scambi in tendenziale riduzione. Percepiti stabili dalla maggioranza di interpellati i prezzi di compravendita, in flessione i canoni (tav. 5).

Per quanto concerne i **negozi**, percepite stabili dalla maggioranza di interpellati le quantità domandate e quelle offerte (sia in affitto, sia in vendita), con un numero di contratti che, per entrambi i mercati, sembra mantenersi stabile, con ipotesi di riduzione. Anche per gli immobili commerciali i prezzi, secondo la maggioranza di interpellati, non si modificherebbero dallo scorso autunno, mentre per i canoni si rilevano insieme ai giudizi di stabilità, anche talune ipotesi di diminuzione (tav. 5).

Per gli **immobili industriali**, infine, le ipotesi di stabilità su tutte le variabili, appaiono decisamente preponderanti, sia per il mercato degli scambi, sia per quello delle locazioni.

Tavola 5

Immobili di impresa in Provincia di Milano – Giudizi sull'andamento del mercato, gennaio 2006 (valori %)

	<i>Mercato delle compravendite</i>			<i>Mercato delle locazioni</i>		
	In aumento	In riduzione	Stabilità	In aumento	In riduzione	Stabilità
<i>Uffici</i>						
Domanda	3%	51%	46%	9%	49%	42%
Offerta	36%	9%	54%	47%	11%	42%
N. contratti	4%	50%	46%	7%	47%	45%
Valori	8%	34%	59%	10%	51%	39%
<i>Negozi</i>						
Domanda	11%	45%	45%	12%	38%	50%
Offerta	33%	14%	53%	35%	12%	53%
N. contratti	6%	45%	49%	10%	42%	48%
Valori	16%	34%	50%	11%	41%	49%
<i>Industria</i>						
Domanda	14%	33%	53%	6%	43%	51%
Offerta	32%	7%	61%	24%	22%	53%
N. contratti	7%	24%	69%	4%	40%	56%
Valori	9%	22%	69%	5%	36%	58%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.