

Il Sentiment immobiliare a Milano e Provincia, nel I quadrimestre 2006

Mercato residenziale: giudizi migliori rispetto al primo quadrimestre 2006. I prezzi non calano

Dopo il vivacizzarsi della domanda a fine 2005, i giudizi espressi dagli agenti immobiliari FIMAA per il primo quadrimestre dell'anno ritornano a descrivere un mercato immobiliare in Provincia di Milano che si sta stabilizzando. In chiave storica, il saldo dei giudizi percentuali di aumento e di calo sul mercato residenziale, fa presagire un rallentamento delle trattative che si portano effettivamente a buon fine, con prezzi che si mantengono ancora elevati. L'offerta, nel quadrimestre appena concluso, non sembra aumentare, ma è la domanda a presentare i giudizi più negativi (il saldo dell'attuale rilevazione, pari al 3%, è il più basso registrato dall'inizio della rilevazioni, al III trimestre 2003).

Rispetto ad un anno fa, sono migliori i giudizi sulla domanda e sul numero di scambi, mentre quelli relativi ai prezzi si orientano maggiormente su ipotesi di stabilità (tav. 1).

Tavola 1

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

Quadrimestri	Domanda	Offerta	Numero di contratti	Prezzi
III '03	34%	12%	16%	46%
I '04	40%	35%	27%	42%
II '04	19%	18%	0%	36%
III '04	8%	12%	-11%	34%
I '05	-7%	28%	-15%	25%
II '05	-11%	36%	-19%	9%
III '05	7%	40%	-9%	12%
I '06	3%	38%	-10%	9%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

A ben guardare, nella Provincia di Milano, esistono situazioni territoriali difformi: la domanda risulta sugli stessi livelli in Città e nel Resto della Provincia, ma non a Monza e Brianza, dove il 36% dei giudizi raccolti esprime sì una situazione di stabilità, ma la stessa percentuale ipotizza un mercato in crescita.

Questa discrasia tuttavia non fa emergere significative differenze territoriali nei giudizi espressi rispetto ai prezzi di vendita (dove risultano nettamente prevalenti in tutti gli ambiti territoriali analizzati i giudizi di stabilità), mentre, a sorpresa, il numero di compravendite in questi primi quattro mesi, percepito stabile in Milano e nella sua Provincia, è stato ipotizzato in diminuzione proprio in Brianza (tav. 2).

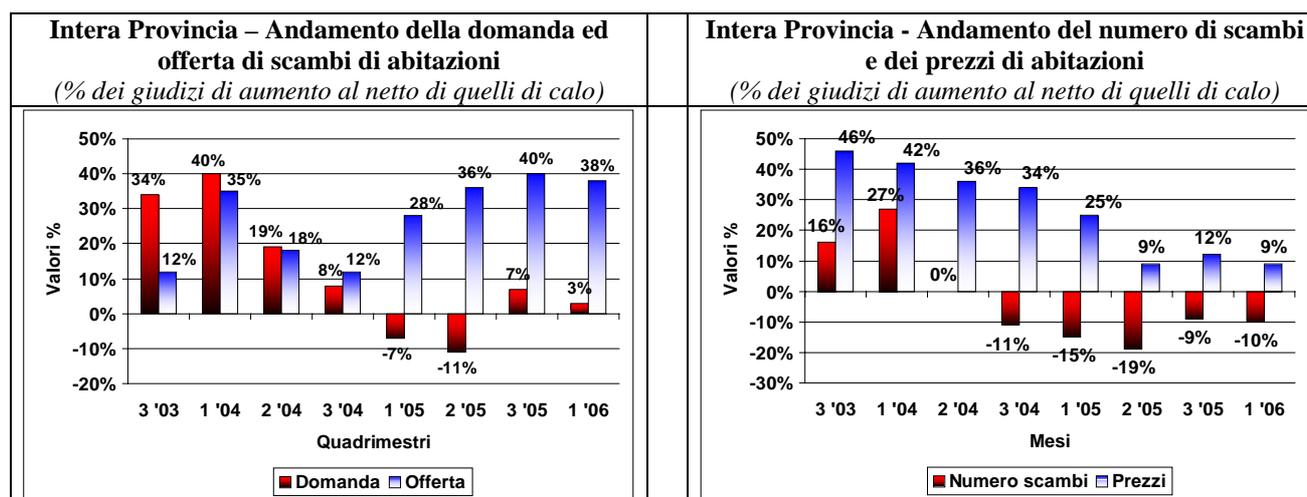
**Andamento percepito sul mercato abitativo milanese relativo al primo
quadrimestre 2006, rispetto al quadrimestre precedente**
(Valori % sul totale di quelli espressi)

Mercati	Milano Città			Monza e Brianza			Resto della Provincia			Totale Provincia		
	+	-	=	+	-	=	+	-	=	+	-	=
Acquisto												
Domanda	21	24	56	36	27	36	33	22	44	26	23	50
Offerta	46	7	47	36	18	45	47	8	44	46	8	46
N. scambi	20	30	50	27	45	27	21	30	49	21	31	48
Prezzi	18	20	62	27	9	64	35	11	54	25	16	59
Affitto												
Domanda	13	59	29	0	70	30	23	37	40	16	51	33
Offerta	72	5	24	100	0	0	54	10	36	66	7	27
N. contratti	7	52	41	0	60	40	20	38	42	11	47	41
Canoni	8	64	28	0	70	30	17	35	48	11	53	36

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Per il mercato dell'affitto, dai giudizi espressi, si riesce a cogliere una scarsa dinamicità complessiva, con una domanda calante, un'offerta tendenzialmente abbondante, canoni e numero di contratti in calo. Fanno eccezione a tale tendenza, i giudizi rilevati nel resto della Provincia (esclusa anche della Brianza) che si caratterizza per giudizi più sfumati che designano stabilità (tav. 2).

Figura 1



Fonte: Ufficio Studi FIMAA-Milano.

Risulta interessante osservare come sul mercato dell'acquisto i saldi dei giudizi sintetici residenziali dell'offerta, nel corso del tempo, risultino tendenzialmente in aumento; mentre quelli della domanda in calo: la forbice che si viene così a creare può spiegare anche il rallentamento del numero di

scambi (il cui indicatore sintetico risulta negativo dalla fine del 2004) e quello dei prezzi di compravendita, il cui saldo risulta ancora positivo, seppure in lento e progressivo riassorbimento (fig. 1).

Immobili di impresa: i giudizi fanno intravedere un mercato con maggiori difficoltà rispetto al residenziale, ma nei confronti del 2005 si intravede un cauto ottimismo

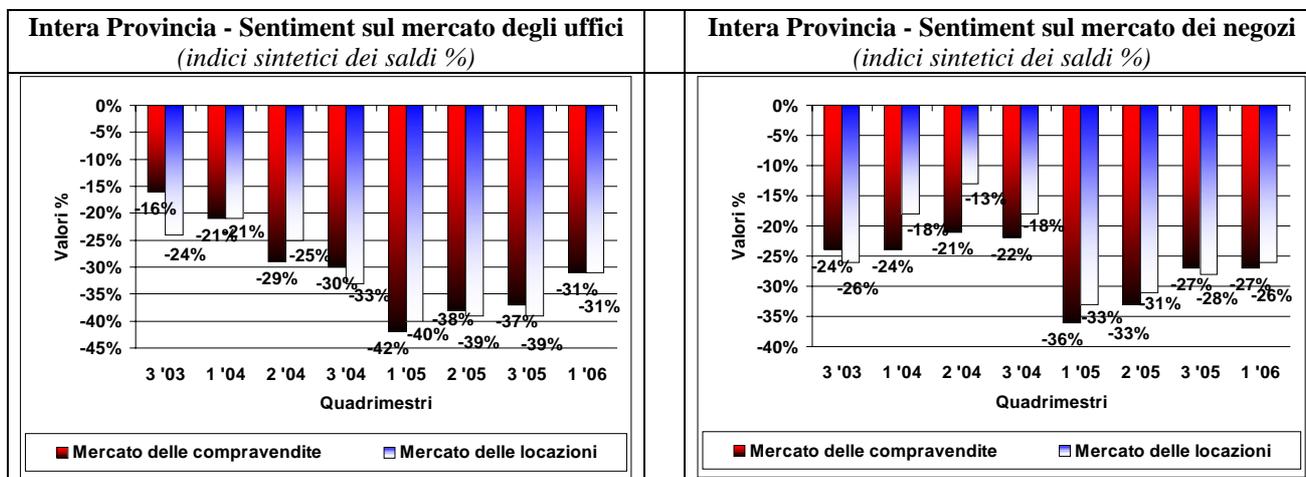
Sul mercato degli uffici e dei negozi, le opinioni espresse registrate per l'intera Provincia, permangono negative, tuttavia, rispetto alla passata rilevazione, si registrano deboli segnali di miglioramento. In particolare, per il mercato degli scambi di **uffici**:

- La domanda è stata valutata in calo dal 47% del campione (era il 51% lo scorso quadrimestre). Ciò si riflette sul numero di scambi (ipotizzati stabili dal 57% del campione: lo scorso quadrimestre il 50% del campione si era espresso per diminuzione);
- l'offerta è percepita stabile dal 52% del campione (era il 54% lo scorso quadrimestre);
- si rafforzano anche i giudizi di aumento per quanto concerne i prezzi di compravendita (dall'8% di fine 2005 all'attuale 13% del campione).

E per i **negozi al dettaglio**:

- l'offerta di negozi in vendita era percepita stabile dal 53% del campione nel III quadrimestre 2005; oggi la percentuale è del 49%;
- i prezzi di compravendita sono percepiti in calo per il 27% del campione (era il 34% lo scorso quadrimestre).

Figura 2

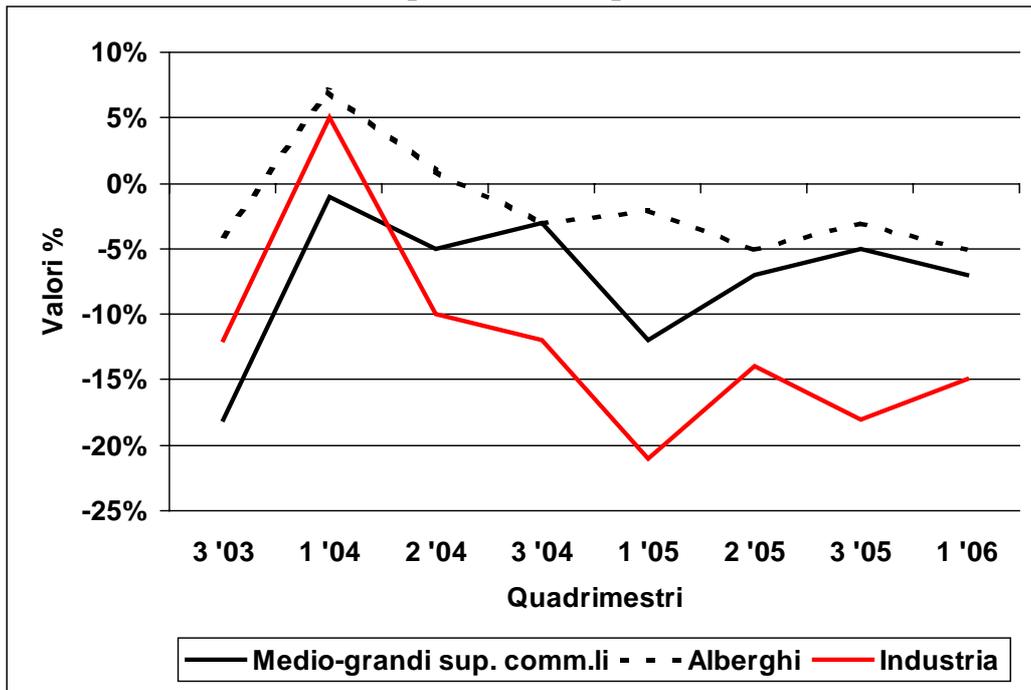


Fonte: Ufficio Studi FIMAA-Milano.

Nei giudizi espressi sugli altri comparti immobiliari monitorati si rileva un lieve peggioramento dallo scorso quadrimestre sul mercato delle medie superfici commerciali e degli alberghi; migliorano lievemente i giudizi sul comparto industriale.

Figura 3

Intera Provincia - - Indici sintetici dei sentiment espressi sul mercato degli acquisti immobiliari, per alcuni comparti (valori %)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Appendice statistica

Milano città – Giudizi sull'andamento del mercato delle compravendite immobiliari, per comparto. Ottobre 2005

(valori % sul totale di intervistati)

Giudizi	Comparti					
	Abitazioni	Uffici	Negozi al dettaglio	Medie sup. comm.li	Alberghi	Industriale produttivo
Domanda per acquisto						
In aumento	21%	5%	12%	19%	22%	7%
In diminuzione	24%	53%	38%	24%	22%	36%
Stabilità	56%	42%	51%	57%	57%	57%
Offerta in vendita						
In aumento	46%	44%	43%	23%	16%	22%
In diminuzione	7%	5%	10%	8%	14%	11%
Stabilità	47%	51%	47%	69%	69%	67%
Numero di scambi						
In aumento	20%	3%	8%	5%	9%	6%
In diminuzione	30%	41%	45%	20%	18%	34%
Stabilità	50%	55%	47%	75%	73%	60%
Prezzi di compravendita						
In aumento	18%	12%	12%	13%	18%	10%
In diminuzione	20%	37%	29%	11%	16%	24%
Stabilità	62%	52%	59%	77%	67%	65%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.