

## Il Sentiment immobiliare a Milano e Provincia, nel I quadrimestre 2007

### Mercato della compravendita abitative: segnali di peggioramento

**Domanda** I giudizi resi nei primi 4 mesi del 2007 dagli operatori immobiliari FIMAA sulla domanda abitativa milanese mostrano un generale peggioramento, tanto nella Città, quanto nel Resto della Provincia (incluso Monza e Brianza).

Infatti, a fianco di una rarefazione dei giudizi di aumento e di stabilità, si incrementano fortemente i giudizi di riduzione, risultando preponderanti a Monza e Brianza e nell'intera Provincia. Solo nel Comune Capoluogo i giudizi di stabilità (seppur di un solo punto percentuale) li sovrastano.

**Offerta** I segnali provenienti dall'offerta, invece, mostrano una sensazione di progressiva crescita, più evidente nel comune Capoluogo e nel Resto della Provincia. Solo per Monza e Brianza la modalità prevalente di aumento si appaia a quella di stabilità.

Tavola 1

### Andamento percepito sul mercato delle compravendite abitative rispetto al quadrimestre precedente, primi quadrimestri degli anni 2006 e 2007 (Valori % sul totale di quelli espressi)

| Quadrimestri  | Milano Città |    |    | Monza e Brianza |    |    | Resto della Provincia |    |    | Totale Provincia |    |    |
|---------------|--------------|----|----|-----------------|----|----|-----------------------|----|----|------------------|----|----|
|               | +            | -  | =  | +               | -  | =  | +                     | -  | =  | +                | -  | =  |
| <b>I 2006</b> |              |    |    |                 |    |    |                       |    |    |                  |    |    |
| 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 |
| <b>I 2007</b> |              |    |    |                 |    |    |                       |    |    |                  |    |    |
| Domanda       | 9            | 45 | 46 | 8               | 62 | 31 | 16                    | 42 | 42 | 12               | 45 | 43 |
| Offerta       | 58           | 10 | 32 | 38              | 23 | 38 | 67                    | 11 | 22 | 61               | 11 | 28 |
| N. scambi     | 14           | 53 | 33 | 0               | 67 | 33 | 14                    | 56 | 30 | 13               | 55 | 32 |
| Prezzi        | 17           | 26 | 57 | 23              | 31 | 46 | 32                    | 13 | 55 | 24               | 20 | 56 |

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

**Scambi e prezzi** I giudizi sul numero di scambi risultano improntati sulla riduzione, con una assoluta minoranza di operatori ottimisti, oramai pari solamente al 13% del campione totale nella Provincia, che diviene il 14% nel Comune Capoluogo e, addirittura, lo 0% nella Brianza..

Per i prezzi di compravendita, invece, le ipotesi preponderanti risultano ancora

orientate sulla stabilità, con una quota di giudizi in lieve diminuzione rispetto a 12 mesi or sono nella Città (da 62% a 57%), in forte calo per la Brianza (da 64 a 46%), in decisa tenuta sul Resto della Provincia (da 54% a 55%; tav. 1).

### [Mercato dell'affitto residenziale](#)

- Domanda** In tutte le zone analizzate la domanda di affitto, a giudizio della maggioranza degli operatori immobiliari interpellati appare in flessione, se si fa salvo per il resto della Provincia dove è stata percepita dal 39% del campione in una situazione di stabilità.
- Offerta** L'offerta è in aumento per il 61% degli interpellati dell'intera Provincia, ma la percentuale cresce riferendola solo al Comune Capoluogo ed alla Brianza (73%). Migliori i giudizi espressi nel Resto della Provincia, con il 94% degli agenti FIMAA che si equiripartisce tra ipotesi di aumento e di stabilità.
- Numero di contratti** Sulla Brianza e su Milano-città i canoni ed il numero di contratti appaiono in riduzione, mentre la maggioranza di ipotesi nel Resto della Provincia si esprime per contratti in calo (per il 42% di agenti) e canoni stabili (per il 51%; tav. 2).

Tavola 2

**Milano - Andamento percepito sul mercato delle locazioni abitative rispetto al quadrimestre precedente, primi quadrimestri degli anni 2006 e 2007**  
(Valori % sul totale di quelli espressi)

| Quadrimestri  | Milano Città |    |    | Monza e Brianza |    |    | Resto della Provincia |    |    | Totale Provincia |    |    |
|---------------|--------------|----|----|-----------------|----|----|-----------------------|----|----|------------------|----|----|
|               | +            | -  | =  | +               | -  | =  | +                     | -  | =  | +                | -  | =  |
| <b>I 2006</b> |              |    |    |                 |    |    |                       |    |    |                  |    |    |
| 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. scambi     | 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 |
| <b>I 2007</b> |              |    |    |                 |    |    |                       |    |    |                  |    |    |
| Domanda       | 20           | 49 | 31 | 8               | 67 | 25 | 31                    | 30 | 39 | 24               | 42 | 34 |
| Offerta       | 73           | 4  | 22 | 73              | 9  | 18 | 47                    | 6  | 47 | 61               | 5  | 34 |
| N. contratti  | 13           | 45 | 42 | 0               | 55 | 45 | 19                    | 42 | 39 | 15               | 45 | 41 |
| Canoni        | 14           | 54 | 32 | 17              | 58 | 25 | 27                    | 22 | 51 | 20               | 40 | 40 |

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Immobili di impresa: per uffici e negozi ipotesi di difficoltà. Migliorano i giudizi per le industrie.

Sul mercato degli uffici e dei negozi, il tono complessivo del mercato provinciale milanese resta in linea con le opinioni registrate lo scorso quadrimestre. In particolare, per il mercato degli scambi di **uffici**:

- La domanda è stata valutata in calo dal **55%** del campione nella Città, sale al **58%** nel Resto della Provincia. Su Monza e Brianza i giudizi si ripartiscono equamente fra le due modalità “calo” e “stabilità”;
- l’offerta è ancora percepita, nel complesso dei giudizi resi per la Provincia, stabile (**54%** del campione), ma nel Comune Capoluogo i giudizi di aumento vanno quasi a controbilanciare quelli di stabilità (rispettivamente, **46 e 48%**);
- stabili per la maggior parte di interpellati i prezzi di compravendita, anche se si riscontra una maggiore quota di operatori pessimisti in Brianza.

Per i **negozi al dettaglio**:

- la domanda di negozi in vendita è percepita stabile dalla maggior parte del campione al di fuori del Comune Capoluogo, anche se risulta elevata la quota di giudizi di riduzione;
- l’offerta, i prezzi di vendita ed il numero di scambi sembrano rimanere stabilizzati sui livelli dello scorso quadrimestre. Unica eccezione, i prezzi della Brianza, dove al 45% di giudizi di stabilità, si accompagna un’analoga percentuale di giudizi di riduzione.

Per l’industria:

- su Milano città e nel Resto della Provincia risultano consistenti i giudizi di stabilità;
- sulla Brianza, a fronte di giudizi prevalenti di aumento della domanda e tendenziale stabilità dell’offerta, gli scambi risultano stabili o diminuiscono (43% del campione per entrambe le modalità), con prezzi stabili (83%; tav. 3).

Tavola 3

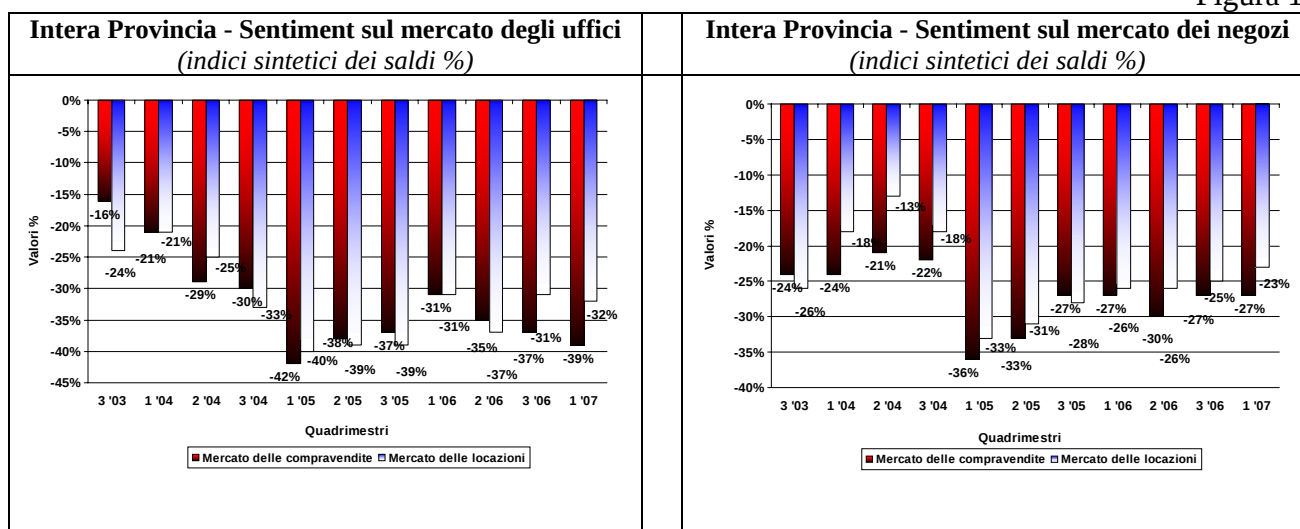
**Milano - Andamento percepito sul mercato delle compravendite degli immobili di impresa  
rispetto al quadrimestre precedente, primo quadrimestre 2007**  
(Valori % sul totale di quelli espressi)

| Quadrimestri     | Milano Città |    |    | Monza e Brianza |    |    | Resto della Provincia |    |    | Totale Provincia |    |    |
|------------------|--------------|----|----|-----------------|----|----|-----------------------|----|----|------------------|----|----|
|                  | +            | -  | =  | +               | -  | =  | +                     | -  | =  | +                | -  | =  |
| <b>Uffici</b>    |              |    |    |                 |    |    |                       |    |    |                  |    |    |
| Domanda          | 0            | 55 | 45 | 0               | 50 | 50 | 7                     | 58 | 35 | 3                | 56 | 41 |
| Offerta          | 46           | 6  | 48 | 25              | 0  | 75 | 34                    | 9  | 56 | 39               | 7  | 54 |
| N. scambi        | 4            | 56 | 40 | 0               | 64 | 36 | 5                     | 56 | 39 | 4                | 57 | 39 |
| Prezzi           | 8            | 29 | 63 | 8               | 42 | 50 | 14                    | 25 | 61 | 11               | 28 | 61 |
| <b>Negozi</b>    |              |    |    |                 |    |    |                       |    |    |                  |    |    |
| Domanda          | 8            | 48 | 44 | 0               | 36 | 64 | 4                     | 47 | 49 | 6                | 47 | 48 |
| Offerta          | 37           | 8  | 55 | 30              | 10 | 60 | 33                    | 14 | 53 | 34               | 11 | 54 |
| N. scambi        | 3            | 42 | 55 | 0               | 22 | 78 | 6                     | 42 | 52 | 4                | 41 | 55 |
| Prezzi           | 13           | 22 | 65 | 9               | 45 | 45 | 16                    | 21 | 63 | 14               | 23 | 63 |
| <b>Industrie</b> |              |    |    |                 |    |    |                       |    |    |                  |    |    |
| Domanda          | 2            | 31 | 67 | 50              | 17 | 33 | 25                    | 20 | 54 | 16               | 25 | 59 |
| Offerta          | 25           | 16 | 59 | 33              | 0  | 67 | 18                    | 17 | 65 | 22               | 15 | 62 |
| N. contratti     | 2            | 36 | 62 | 14              | 43 | 43 | 12                    | 28 | 60 | 8                | 32 | 60 |
| Prezzi           | 4            | 19 | 77 | 0               | 17 | 83 | 13                    | 8  | 78 | 9                | 13 | 78 |

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Per quanto concerne la locazione, rispetto ai precedenti giudizi, si rileva un lieve peggioramento per gli uffici ed un miglioramento del mercato per i negozi. (fig. 1).

Figura 1



Fonte: Ufficio Studi FIMAA-Milano.

## Appendice statistica

### Milano città – Giudizi sull'andamento del mercato delle compravendite immobiliari, per comparto. I quadrimestre 2007 (valori % sul totale di intervistati)

| Giudizi                        | Comparti   |        |                     |                    |          |                        |
|--------------------------------|------------|--------|---------------------|--------------------|----------|------------------------|
|                                | Abitazioni | Uffici | Negozi al dettaglio | Medie sup. comm.li | Alberghi | Industriale produttivo |
| <b>Domanda per acquisto</b>    |            |        |                     |                    |          |                        |
| In aumento                     | 9%         | 0%     | 8%                  | 22%                | 30%      | 2%                     |
| In diminuzione                 | 45%        | 55%    | 48%                 | 19%                | 20%      | 31%                    |
| Stabilità                      | 46%        | 45%    | 44%                 | 59%                | 50%      | 67%                    |
| <b>Offerta in vendita</b>      |            |        |                     |                    |          |                        |
| In aumento                     | 58%        | 46%    | 37%                 | 28%                | 12%      | 25%                    |
| In diminuzione                 | 10%        | 6%     | 8%                  | 15%                | 18%      | 16%                    |
| Stabilità                      | 32%        | 48%    | 55%                 | 57%                | 69%      | 59%                    |
| <b>Numero di scambi</b>        |            |        |                     |                    |          |                        |
| In aumento                     | 14%        | 4%     | 3%                  | 4%                 | 7%       | 2%                     |
| In diminuzione                 | 53%        | 56%    | 42%                 | 25%                | 33%      | 36%                    |
| Stabilità                      | 33%        | 40%    | 55%                 | 71%                | 60%      | 62%                    |
| <b>Prezzi di compravendita</b> |            |        |                     |                    |          |                        |
| In aumento                     | 17%        | 8%     | 13%                 | 5%                 | 22%      | 4%                     |
| In diminuzione                 | 26%        | 29%    | 22%                 | 16%                | 9%       | 19%                    |
| Stabilità                      | 57%        | 63%    | 65%                 | 79%                | 70%      | 77%                    |

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.