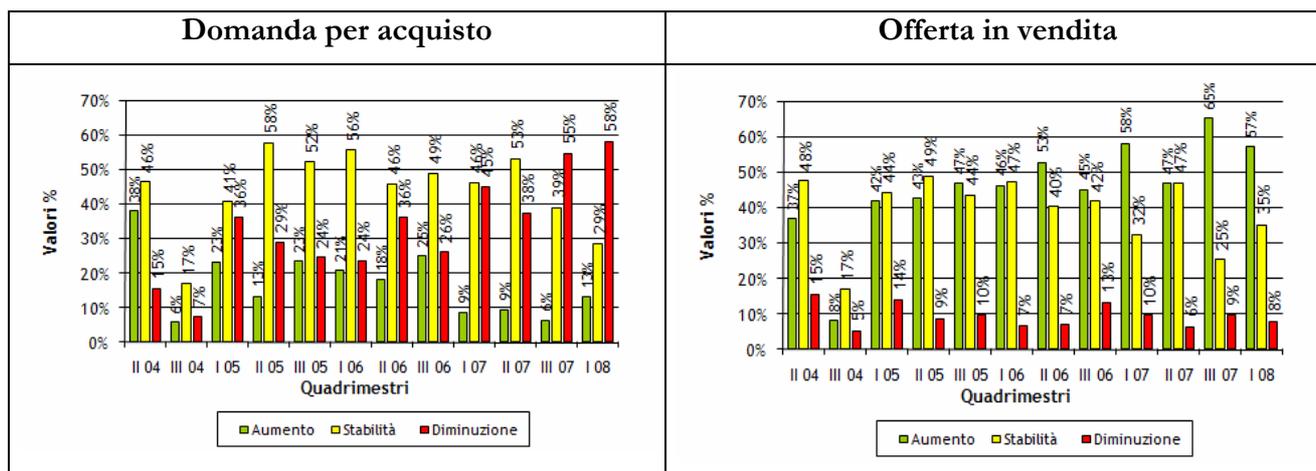


Il sentiment immobiliare milanese nel I quadrimestre 2008

Dal *sentiment* raccolto nel primo quadrimestre dell'anno, per quanto concerne il mercato residenziale cittadino emerge una situazione di difficoltà testimoniata da una brusca riduzione della domanda (mai l'istogramma rosso che denota le ipotesi di riduzione rispetto al quadrimestre precedente era risultato così elevato, pari al 58% dei giudizi del *panel*) ed un'offerta di abitazioni in vendita che si mantiene crescente secondo il 57% di interpellati (tab. 1).

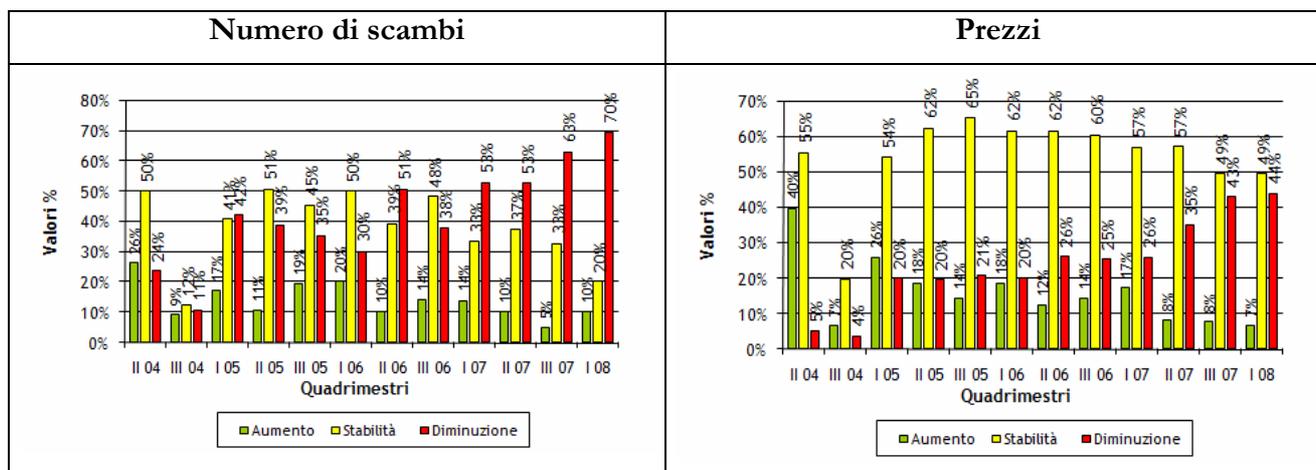
Tabella 1 – Sentiment espresso sulla domanda e sull'offerta nel mercato della compravendita residenziale di Milano città nel I quadrimestre 2008 rispetto al quadrimestre precedente (valori %)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

In conseguenza, i giudizi raccolti sui fondamentali del mercato risentono per quanto concerne il numero di scambi e il rallentamento di domanda, con il 70% dei giudizi raccolti che ipotizzano una fase di riduzione (erano il 63% l'ultimo quadrimestre del 2007 ed il 53% all'inizio dello scorso anno) anche complice il non manifestarsi di tendenze alla drastica riduzione dei prezzi di vendita (stabili per il 49% del campione e in calo per il 44%; tab. 2).

Tabella 2 – Sentiment espresso sul numero di scambi e sui prezzi nel mercato della compravendita residenziale di Milano città nel I quadrimestre 2008 rispetto al quadrimestre precedente (valori %)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Quello che appare, comparando le dinamiche del mercato con i fondamentali economici, consiste in un clima di attesa dei compratori, scoraggiati dalla difficile situazione internazionale, che preferiscono rimanere in una posizione attendista piuttosto che chiudere trattative.

Per quanto concerne il mercato della locazione sul mercato milanese, la domanda appare in ulteriore riduzione a giudizio di oltre il 53% di interpellati, mentre cresce, a giudizio della maggioranza degli agenti immobiliari milanesi FIMAA che hanno risposto all'indagine, l'offerta di case in affitto (anche se una quota rilevante ipotizza una situazione di stabilità rispetto all'ultimo quadrimestre 2006). I canoni sono ipotizzati in riduzione dal 55% del *panel*, ed il numero di contratti in calo per quasi il 60% del campione (tab. 3).

Tabella 3 – Sentiment economico sul mercato della locazione abitativa di Milano città nel I quadrimestre 2008 rispetto al quadrimestre precedente (valori %)

Variabile	Aumento	Diminuzione	Stabilità
Domanda in affitto	20	53	27
Offerta in locazione	52	7	41
Numero di contratti	12	57	31
Canoni	9	55	35

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Nel resto della provincia milanese non si riscontrano modificazioni strutturali nel mercato della compravendita residenziale, con una domanda debole che sembra comprimere, rispetto al quadrimestre precedente, il numero di scambi, un'offerta per la quale i giudizi di aumento rispetto al periodo precedente, in quota percentuale, appaiono più consistenti rispetto a quelli calcolati per la città (79% contro 57%) e prezzi di vendita in tendenziale stabilità con consistenti ipotesi di riduzione.

Per l'affitto, invece, dai giudizi espressi emerge una domanda valutata in aumento rispetto al quadrimestre precedente dal 43% di interpellati, contratti e livello dei canoni stabili per la maggioranza di interpellati (tab. 4).

Tabella 4 – Sentiment economico sul mercato della compravendita e della locazione abitativa nel Resto della Provincia di Milano* nel I quadrimestre 2008 rispetto al quadrimestre precedente (valori %)

Compravendita	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Locazione	Aumento	Diminuzione	Stabilità
Domanda	9	65	25	Domanda	43	26	31
Offerta	79	7	14	Offerta	53	6	41
Scambi	6	73	21	N. contratti	31	31	37
Prezzi	5	51	44	Canoni	10	25	65

* Provincia esclusa del Comune Capoluogo.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Sul fronte degli immobili di impresa secondo la maggior parte di interpellati si registrano nel I quadrimestre 2008 ipotesi di riduzione nella domanda sul mercato degli uffici, di stabilità su quello dei negozi ed industriale (tab. 5).

Tabella 5 – Sentiment economico sulla domanda di compravendita e di locazione di immobili di impresa nel Comune di Milano nel I quadrimestre 2008 rispetto al quadrimestre precedente (valori %)

Compravendita	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Locazione	Aumento	Diminuzione	Stabilità
Uffici	7	64	28	Uffici	9	51	39
Negozi	14	42	44	Negozi	20	37	43
Industria	7	35	58	Industria	3	46	51

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.