

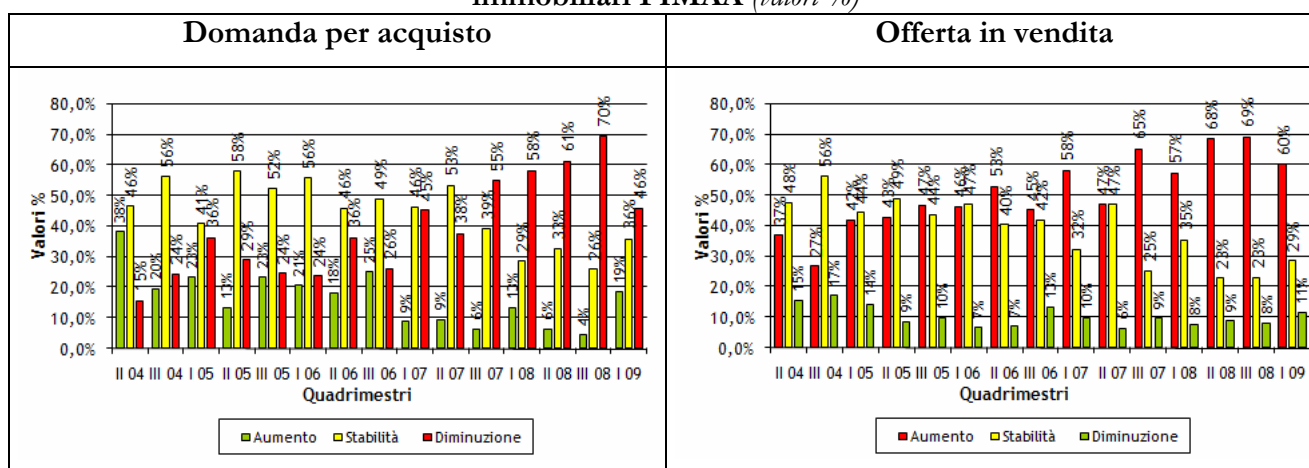
Il sentiment immobiliare milanese nel I quadrimestre 2009

Il *sentiment* raccolto nel primo Quadrimestre del 2009 rispetto al precedente, sul mercato immobiliare milanese, mostra giudizi negativi meno acuti rispetto all'ultimo periodo del 2008. Permane naturalmente, coerentemente con anche i dati diffusi dall'Agenzia del Territorio relativi al primo trimestre 2009, che mostrano un rallentamento degli scambi con variazioni tendenziali annuali inferiori ai -20 punti percentuali per appartamenti, uffici e negozi e, addirittura, al -30% per il comparto produttivo, una situazione di difficoltà generalizzata.

Tuttavia, come si diceva, nonostante i giudizi di riduzione della domanda per acquisto, di aumento delle quantità offerte, di rallentamento del numero di scambi e di decremento dei prezzi appaiano in netta predominanza (rispetto alle altre ipotesi monitorate) si osserva una minor "drammaticità" rispetto ai quadrimestri precedenti. In particolare, per il settore residenziale ed in Milano città:

- i giudizi di riduzione della domanda per acquisto si attestano sul 46% del campione: per ottenere un *sentiment* analogo ci si deve temporalmente collocare tra il II ed il III Quadrimestre 2007;
- l'aumento delle quantità offerte in vendita è percepito dal 60% del campione: tale quota si può idealmente collocare, dal punto di vista temporale, tra il I ed il II Quadrimestre 2008 (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 %)

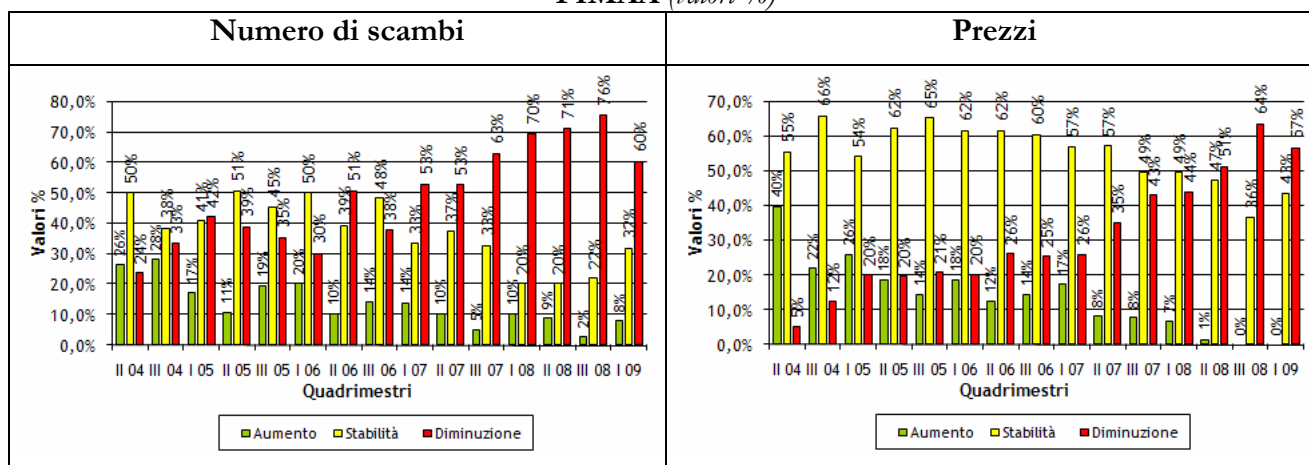


Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

- Per il 60% degli agenti immobiliari FIMAA interpellati il numero di compravendite di appartamenti si sarebbe ridotto rispetto al Quadrimestre precedente: una tale quota sarebbe in base alla serie storica dei giudizi precedente al III Quadrimestre 2007;
- I giudizi sui prezzi, invece, appaiono i meno "favorevoli" poiché l'istogramma rosso, rappresentativo delle ipotesi di riduzione, risulta il più alto dal 2004 dopo quello del III Quadrimestre 2008, a testimoniare un evidente potere contrattuale della domanda in tale fase di mercato (tab. 2).

L'interpretazione sulla dinamica immobiliare che se ne può trarre, assai ardita a confezionare, consiste in un quadro di riduzione, ma non di *debacle* complessiva, dove il necessario ridursi di prezzo per adattarsi alle esigenze della domanda, fa migliorare sensibilmente il mercato. Da questi dati sarebbe possibile affermare che il mercato milanese potrebbe avere già superato il periodo più brutto: certamente è presto per parlare di ripresa (soprattutto sotto il profilo dei prezzi di vendita), ma, almeno per le vendite si apre qualche spiraglio di possibile incremento rispetto al III Quadrimestre 2008 (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, l'offerta di prodotto in affitto sul mercato è percepita in crescita dal 65,2% del campione, in ulteriore rafforzamento dalla passata rilevazione (quota del 63,4%). Ciò, anche in tal caso, come già per la vendita, conferisce alla domanda un deciso potere contrattuale in grado di contrarre i canoni (percepiti in diminuzione dal 58,6% del panel) sul più rarefatto numero di contratti stipulato (in calo secondo il 47,7% degli agenti immobiliari interpellati; 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	15,9	37,7	46,4
Offerta in locazione	65,2	7,2	27,5
Numero di contratti	13,8	47,7	38,5
Canoni	5,7	58,6	35,7

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Nel resto della provincia milanese non si riscontrano dinamiche particolarmente difformi rispetto alla città: emerge, infatti, una domanda per acquisto debole che sembra ulteriormente comprimere, rispetto al quadrimestre precedente, il numero di scambi, un'offerta abbondante e prezzi di vendita calanti per il 69% del campione (erano il 71,4% il III quadrimestre 2008).

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	0,0	62,5	37,5	Domanda	46,4	11,6	42,0
Offerta	78,9	1,4	19,7	Offerta	48,5	5,9	45,6
Scambi	14,7	61,8	23,5	N. contratti	38,5	26,2	35,4
Prezzi	1,4	69,0	29,6	Canoni	6,0	47,8	46,3

* Provincia esclusa del Comune Capoluogo.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Per l'affitto, invece, la maggior parte dei giudizi sulla domanda espressi è polarizzata sull'aumento, così come per l'offerta (48,5%), contratti in aumento per il 38,5% del *panel* (i giudizi erano il 43,4% la passata rilevazione) e livello dei canoni in diminuzione per il 47,8% del campione (erano stabili per la maggioranza di interpellati il III Quadrimestre 2008; tab. 4).

Sul fronte della compravendita degli immobili di impresa la domanda, secondo la maggior parte di interpellati, risulta in diminuzione.

Anche la domanda in affitto di spazi per attività produttive è percepito calante dalla maggioranza di interpellati, ma sono consistenti per il comparto produttivo, i giudizi di stabilità (tab. 5).

Tabella 5 – Andamento percepito rispetto al quadrimestre precedente della domanda per acquisto o per locazione di immobili di impresa in Milano città
(valori %)

Compravendita	Aumento	Diminuzione	Stabilità	Locazione	mento	Diminuzione	Stabilità
Uffici	0,0	68,7	31,3	Uffici	13,6	62,1	24,2
Negozi	8,2	55,1	36,7	Negozi	12,8	48,9	38,3
Industria	3,3	60,0	36,7	Industria	3,6	53,6	42,9

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Appendice statistica

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	15,4	53,0	31,5	Domanda	31,7	24,8
Offerta	70,3	6,1	23,6	Offerta	57,2	6,9
Scambi	10,8	61,2	28,1	N. contratti	26,3	37,2
Prezzi	0,7	64,9	34,5	Canoni	5,6	54,2
Uffici				Uffici		
Domanda	2,2	68,1	29,6	Domanda	12,1	56,1
Offerta	51,1	6,1	42,7	Offerta	50,8	8,6
Scambi	4,1	63,6	32,2	Scambi	8,3	50,0
Prezzi	1,6	63,3	35,2	Canoni	3,2	60,3
Negozi				Negozi		
Domanda	5,3	64,0	30,7	Domanda	12,7	45,5
Offerta	44,7	11,7	43,7	Offerta	42,6	9,9
Scambi	5,2	57,7	37,1	Scambi	14,9	52,1
Prezzi	3,0	60,4	36,6	Canoni	5,1	57,1
Industria				Industria		
Domanda	3,8	57,7	38,5	Domanda	7,8	51,9
Offerta	47,3	10,8	41,9	Offerta	32,4	13,5
Scambi	4,3	57,1	38,6	Scambi	10,0	47,1
Prezzi	2,7	49,3	47,9	Canoni	2,8	52,8

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.