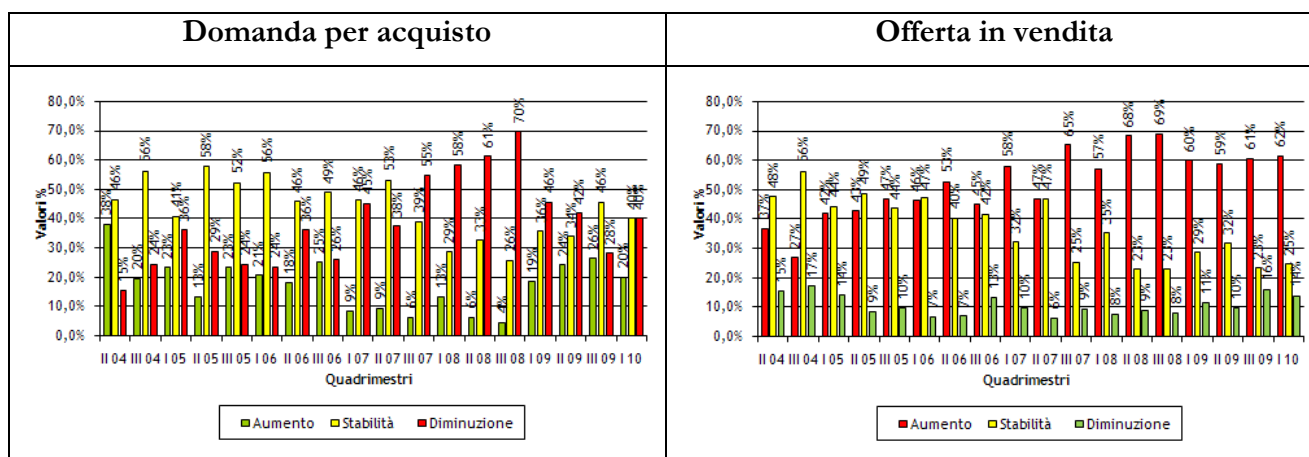


Il sentiment immobiliare milanese nel I quadrimestre 2010

Il sentiment dei primi mesi del 2010 risulta migliore rispetto a quello che si era registrato all'inizio del 2009: si può parlare di lieve ripresa o, più correttamente, di riduzione della fase discendente del mercato. Osservando i grafici di Milano città per il mercato residenziale i cui colori del semaforo risultano nel verde e rosso invertiti per l'offerta (un suo aumento è infatti segnale di pericolo, pertanto la contrassegniamo con il colore rosso) si osserva:

- una domanda ancora debole ma con un lieve miglioramento registrabile nelle ipotesi pessimiste che, a differenza dell'inizio 2009, non rappresentano più la quota preponderante del *panel* (in questa rilevazione pareggiano con le ipotesi di stabilità);
- un'offerta giudicata in ulteriore aumento dalla maggior parte di agenti rispondenti al sondaggio (62%), con rarefatte ipotesi di riassorbimento (14%; 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 %)

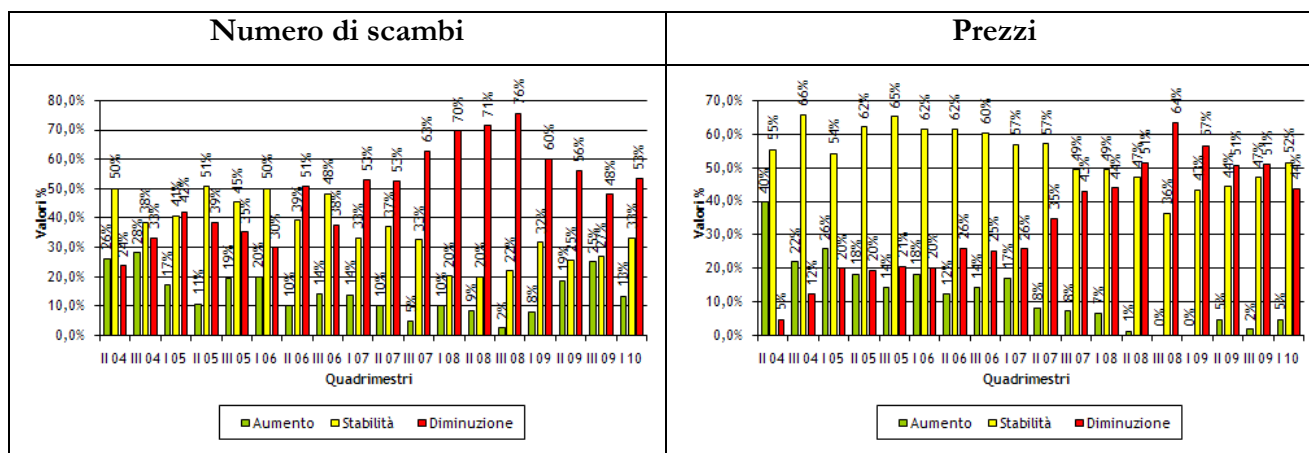


Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

La percezione sull'andamento del numero di vendite degli agenti immobiliari non sembrano confrontabili con le indicazioni diffuse recentemente dall'Agenzia del Territorio, che misurano una performance positiva, pari a +10,3 punti percentuali tendenziali per i primi tre mesi del 2010: in effetti, nella rilevazione, i giudizi preponderanti – e in lieve rafforzamento rispetto alla fine del 2009 – risultano essere quelli di ulteriore diminuzione del numero di abitazioni compravendute – ipotesi scelta dal 53% del campione -.

Per i prezzi di vendita si osserva un istogramma “rosso” che è sempre quello più elevato tra le tre modalità rilevate, ma si individuano notizie incoraggianti sia dal livello dei giudizi di riduzione, in deciso riassorbimento dal 2008, sia dalla comparsa di una quantità, seppur minima e pari al 5% dei giudizi, di ipotesi di rialzo (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 abitativa nel capoluogo milanese, la domanda appare sempre debole: secondo il 38,5% del campione sarebbe calata anche nell'ultimo quadrimestre rispetto al precedente, mentre risulterebbe allineata con quella di fine 2008 per il 36,9%. Conseguentemente l'offerta è percepita in una fase di aumento, da ben il 73,8% di operatori, il numero di contratti in riduzione per il 48,4% del campione (anche se non si devono trascurare le ipotesi di diminuzione espresse dal 38,7% del panel) e i canoni si riducono a giudizio del 65,2% degli intervistati (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	24,6	38,5	36,9
Offerta in locazione	73,8	6,2	20,0
Numero di contratti	12,9	48,4	38,7
Canoni	4,5	65,2	30,3

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Nel resto della provincia milanese non si riscontrano dinamiche particolarmente difforni rispetto alla città anche se appare un po' meno pessimistica la situazione: emerge una domanda per acquisto debole (anche se non mancano segnali manifestati dal 25% del panel di una sua ripresa) che sembra ulteriormente stabilizzare sui livelli del quadrimestre precedente, il numero di scambi (questa volta coerentemente con i dati dell'Agenzia del Territorio che misura una variazione tendenziale del -0,3%), un'offerta in ulteriore aumento e prezzi di vendita calanti secondo il 58,1% del campione (i giudizi pessimisti erano ben il 71,4% nella passata rilevazione).

Per l'affitto, invece, la maggior parte dei giudizi sulla domanda espressi è polarizzata sull'aumento, così come per l'offerta (70,1%), contratti in aumento per il 40,2% del *panel* e livello dei canoni stabili per la maggioranza di interpellati (50,6%; tab. 4).

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	25,0	37,5	37,5	Domanda	41,9	24,4	33,7
Offerta	75,0	3,3	21,7	Offerta	70,1	5,7	24,1
Scambi	17,6	37,6	44,7	N. contratti	40,2	20,7	39,0
Prezzi	1,1	58,1	40,9	Canoni	5,6	43,8	50,6

* Provincia esclusa del Comune Capoluogo.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.

Sul fronte della compravendita degli immobili di impresa nella città di Milano la domanda, secondo la maggior parte di interpellati, risulta in diminuzione, con la sola eccezione rappresentata dalla richiesta di affitto per spazi commerciali, valutata stabile dal 41,7% del panel (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	Aumento	Diminuzione	Stabilità
Uffici	3,3	68,3	28,3	Uffici	11,7	58,3	30,0
Negozi	8,9	51,1	40,0	Negozi	18,8	39,6	41,7
Industria	3,2	64,5	32,3	Industria	6,7	60,0	33,3

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	23,6	37,6	38,8	Domanda	34,0	31,4	34,6
Offerta	67,9	7,9	24,2	Offerta	71,3	5,6	23,1
Scambi	16,3	44,4	39,2	N. contratti	27,6	33,6	38,8
Prezzi	2,4	52,1	45,5	Canoni	4,9	54,0	41,1
Uffici				Uffici			
Domanda	3,9	65,8	30,3	Domanda	11,4	51,7	36,9
Offerta	52,3	7,4	40,3	Offerta	55,5	7,5	37,0
Scambi	6,1	59,1	34,8	Scambi	6,0	47,8	46,3
Prezzi	1,4	62,3	36,3	Canoni	2,7	61,6	35,6
Negozi				Negozi			
Domanda	6,3	50,8	43,0	Domanda	21,7	36,4	41,9
Offerta	50,4	7,4	42,1	Offerta	48,7	8,4	42,9
Scambi	6,5	50,9	42,6	Scambi	11,8	41,8	46,4
Prezzi	5,2	49,1	45,7	Canoni	3,5	53,0	43,5
Industria				Industria			
Domanda	5,4	62,0	32,6	Domanda	9,0	57,3	33,7
Offerta	50,6	11,5	37,9	Offerta	43,5	12,9	43,5
Scambi	3,7	54,9	41,5	Scambi	4,9	51,9	43,2
Prezzi	1,2	50,6	48,2	Canoni	1,2	54,9	43,9

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano.