

Clima di fiducia del mercato immobiliare nei capoluoghi lombardi¹

Mercato residenziale

Mercato della compravendita

Nell'ultimo periodo il mercato della compravendita di abitazioni nei Capoluoghi Lombardi ha ritrovato una dinamica interessante: oltre il 70% dei giudizi espressi dagli agenti immobiliari ipotizza un aumento della domanda rispetto all'ultimo periodo del 2015, con un livello di offerta che si sta progressivamente stabilizzando (52,6% dei giudizi). Grazie a questi fondamentali, le compravendite di case sono in aumento per oltre il 65% del campione, con prezzi, tuttavia, che non si avviano ancora verso un sentiero di crescita (in tal caso i giudizi positivi rappresentano appena il 5,7% del campione; tav. 1).

Tav. 1 – Giudizi espressi dagli agenti immobiliari sul mercato della compravendita residenziale (valori % sul totale di interpellati)

| Giudizi | Domanda acquisto | Offerta in vendita | Numero di scambi | Prezzi di vendita |
|---------------|------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| Di aumento | 71,6% | 44,1% | 65,1% | 5,7% |
| Di riduzione | 7,3% | 3,2% | 8,1% | 43,8% |
| Stabilità | 21,1% | 52,6% | 26,7% | 50,4% |
| Totale | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Lombardia.

La testimonianza che il mercato delle case nei Capoluoghi Lombardi non sia purtroppo ancora arrivato a quello dei livelli ante crisi, è attestato da numerose variabili:

- Numero di appuntamenti per piazzare/vendere l'abitazione, ritenuto in aumento ancora dal 53% del campione;
- Tempi di vendita, con giudizi di aumento che anche se non risultano la modalità più frequente prescelta dal campione, rappresentano il 41%;
- Sconti medi sui prezzi di offerta, che si attestano in media sui 12,5 punti percentuali (un dato comunque superiore all'11% rilevato per Milano città; tav. 2).

Tav. 2 – Milano città e capoluoghi della Lombardia a confronto

| Semestri | Giudizi % di aumento del numero di appuntamenti per piazzare una abitazione | | Giudizi % di aumento dei tempi medi di vendita | | Sconti medi sui prezzi di offerta (valori assoluti) | |
|----------|---|-----------|--|-----------|---|-----------|
| | Milano | Lombardia | Milano | Lombardia | Milano | Lombardia |
| I 15 | 63,0 | - | 47,7 | - | 11,8 | - |
| I 16* | 52,0 | 52,7 | 41,1 | 40,8 | 11,0 | 12,5 |

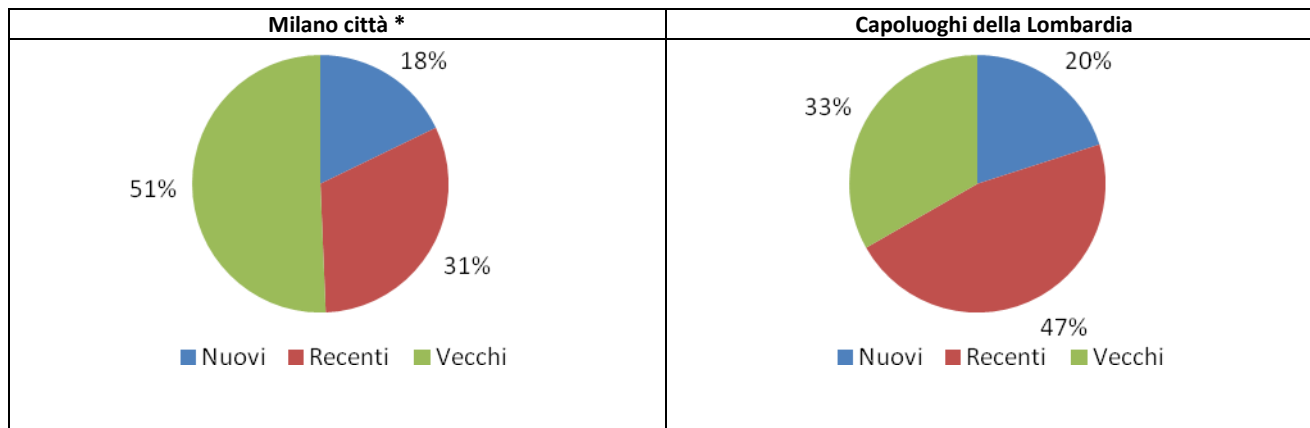
* Dato su Milano, riferito al III quadrimestre 2015.

¹ L'indagine è stata realizzata con agenti immobiliari associati a FIMAA che operano nei Capoluoghi Lombardi. Da più di 10 anni il clima di fiducia è raccolto per il mercato di Milano e, successivamente, anche per Monza. Essendo tali rilevazioni consolidate, ottengono di norma un numero maggiore di risposte degli operatori immobiliari rispetto a quelli raccolti nella presente indagine (per gli altri Comuni Capoluogo). In questo numero "zero" per adeguare la differente numerosità di risposte ricevute è stata utilizzata una ponderazione in base alla dimensione dello stock di abitazioni, uffici, negozi e capannoni industriali nei differenti capoluoghi di Provincia.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Lombardia.

Rispetto al Capoluogo Lombardo, i giudizi espressi individuano una più limitata attività di scambio negli altri Comuni Capoluoghi della Lombardia per gli appartamenti vecchi, a vantaggio di quelli recenti che sembrano essere maggiormente apprezzati (47% del numero complessivo delle compravendite residenziali, rispetto al 31% di Milano città; fig. 1).

Fig. 1 – Milano città e Capoluoghi della Lombardia: quota di appartamenti compravenduti per vetustà
 (valori % sul totale di interpellati)



* Dato su Milano, riferito al III quadrimestre 2015.

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Lombardia.

A giudizio della maggioranza di operatori del settore interpellati emerge nei Capoluoghi Lombardi una domanda stabile sui monocalci, quadrilocali e penta - locali; ma in aumento sui bilocali e, soprattutto, trilocali (tav. 3).

Tav. 3 - Capoluoghi della Lombardia - Giudizi sulla tipologia di appartamento più richiesto (valori % sul totale di interpellati)

| Giudizi % | Monocale | Bilocale | Trilocale | Quadrilocale | Penta locale |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Aumento | 17,9% | 59,5% | 66,1% | 29,7% | 12,2% |
| Stabilità | 47,3% | 39,1% | 29,7% | 49,0% | 45,2% |
| Riduzione | 34,8% | 1,4% | 4,1% | 21,3% | 42,6% |
| Totale | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Lombardia.

La ripresa dell'attività transattiva nei Capoluoghi Lombardi, stando ai giudizi espressi dagli agenti immobiliari associati a FIMAA, vede in crescita l'acquisto della prima casa (75,2% delle risposte), ma in contrazione il meccanismo della permuta e sostituzione (modalità scelta da oltre i 53 punti percentuali del *panel*). È stabile secondo la maggioranza di agenti immobiliari intervistati la percezione circa la valutazione sull'acquisto per investimento, scelta dal 38,5% degli interpellati (tav. 4).

Tav. 4 - Capoluoghi della Lombardia - Giudizi sulla finalità di acquisto degli appartamenti da parte dei compratori
 (valori % sul totale di interpellati)

| Giudizi % | Permuta/sostituzione | Acquisto prima casa | Investimento |
|------------------|----------------------|---------------------|--------------|
| Aumento | 29,4% | 75,2% | 27,1% |
| Stabilità | 17,3% | 1,3% | 38,5% |

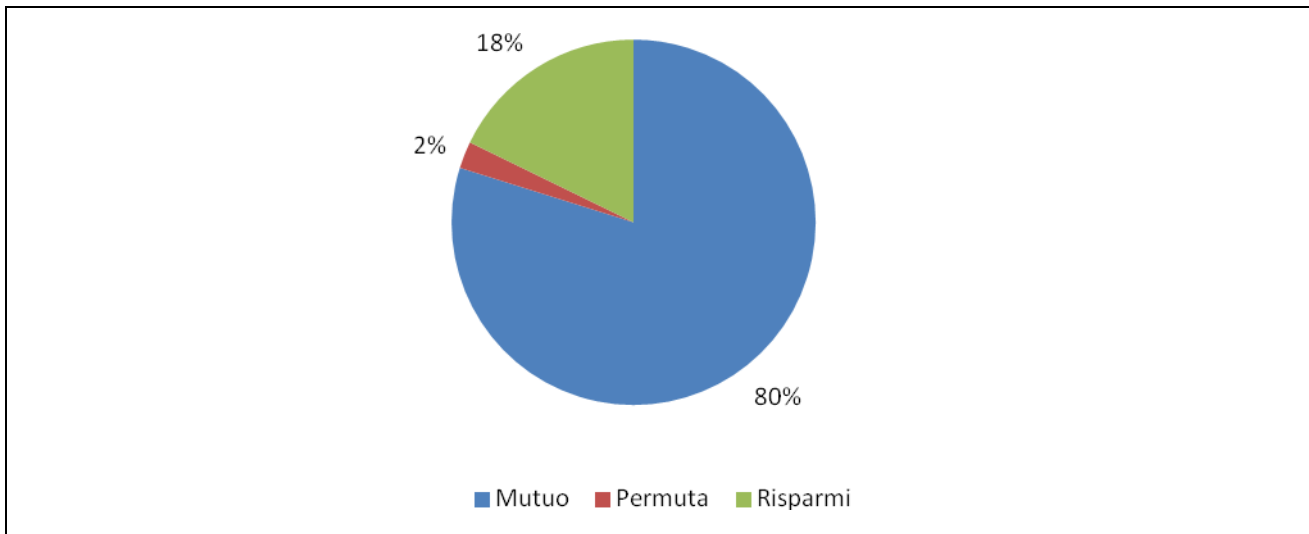


| | | | |
|------------------|--------------|--------------|--------------|
| Riduzione | 53,3% | 23,5% | 34,3% |
| Totale | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Lombardia.

L'80% della domanda richiede un mutuo per comprare casa: in media i risparmi privati sono impiegati a copertura per il 18%, mentre la permuta viene segnalata appena nel 2% dei casi (fig. 2).

Fig. 2 - Milano città – Finanziamento utilizzato per l'acquisto di una abitazione (valori % sul totale di interpellati)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Lombardia.

Le previsioni espresse per i prossimi 4 mesi secondo il maggior numero di agenti immobiliari manifestano ancora un rafforzamento del numero di scambi, con prezzi e sconti medi sui prezzi di offerta che dovrebbero continuare a contrarsi (giudizio espresso da oltre il 70% degli agenti interpellati).

Tav. 5 – Comuni della Lombardia: previsioni su alcune variabili chiave del mercato dell’acquisto di appartamenti
(valori % sul totale di interpellati)

| Giudizi % | Scambi | Prezzi | Sconti |
|------------------|--------------|--------------|--------------|
| Aumento | 51,2% | 14,0% | 18,2% |
| Stabilità | 5,7% | 14,6% | 11,3% |
| Riduzione | 43,2% | 71,4% | 70,5% |
| Totale | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Lombardia.

Mercato della locazione

Il mercato della locazione ordinaria, secondo oltre il 70% di agenti immobiliari interpellati, è interessato da una ulteriore fase di aumento delle quantità domandate; mentre l’offerta è percepita stabile od in ulteriore aumento. Come conseguenza i giudizi sul numero di contratti sono ancora di aumento, espressi dal 65,7% di coloro che hanno espresso risposta, ma i canoni risultano stabili per il 55% di intervistati (da non trascurare un terzo dei giudizi di riduzione).

Anche la locazione turistica presenta degli indicatori sufficientemente attrattivi, in grado di rendere appetibili le possibilità di acquisto agli investitori che in questo momento godono di liquidità. Sono state ipotizzate un aumento o una stabilità rispetto allo scorso anno del numero di contratti di locazione turistica dal 42,9% degli intervistati, con canoni stabili, solamente nella peggiore delle ipotesi (tav. 6).

Tav. 6 – Giudizi espressi dagli agenti immobiliari sul mercato della locazione residenziale *(valori percentuali sul totale delle risposte)*

| Giudizi | Domanda locazione | Offerta in locazione | Numero di locazioni | Canoni di locazione |
|-------------------------------|-------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Locazione tradizionale | | | | |
| Di aumento | 72,4% | 43,8% | 65,7% | 11,1% |
| Di riduzione | 0,8% | 7,6% | 4,3% | 33,2% |
| Stabilità | 26,7% | 48,6% | 30,0% | 55,7% |
| Totale | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Locazione turistica | | | | |
| Di aumento | 57,1% | 42,9% | 42,9% | 50,0% |
| Di riduzione | 14,3% | 14,3% | 14,3% | 0,0% |
| Stabilità | 28,6% | 42,9% | 42,9% | 50,0% |
| Totale | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Lombardia.

Mercato non residenziale

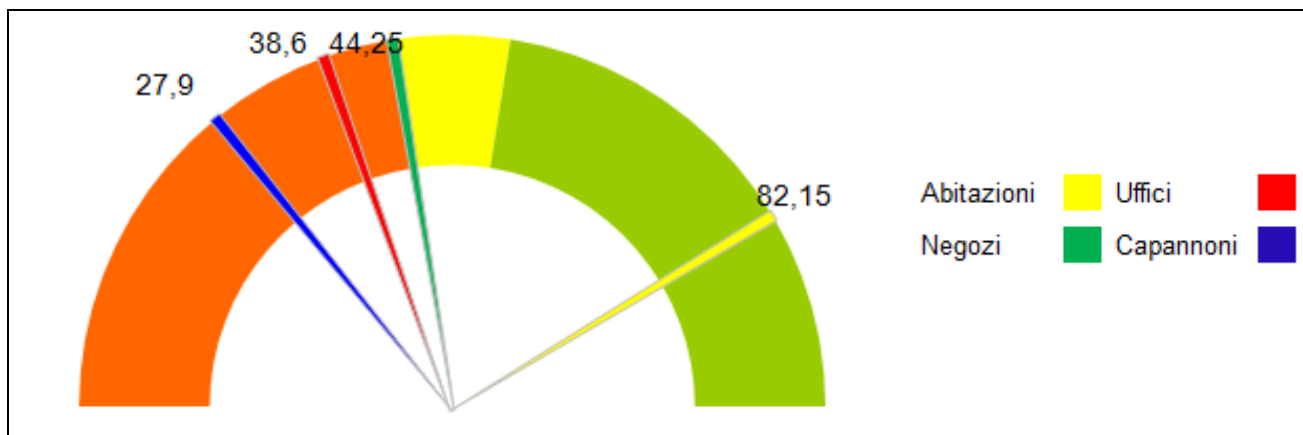
Mercato della compravendita

Per parlare di mercato degli immobili di impresa si propone un confronto con il mercato delle abitazioni appena descritto, per individuarne l’estrema debolezza del momento attuale. D’altra parte, essendo tale mercato legato indissolubilmente alla disponibilità a pagare un canone di locazione da parte di aziende e imprese di servizio, emerge

che la debolezza economica dell'attuale fase congiunturale, nonostante i primi segni "più" nelle variazioni del PIL, non permetta di assistere ancora ad una ripresa economica.

I giudizi espressi dagli operatori immobiliari FIMAA sulla domanda di acquisto di immobili di impresa risultano tutti negativi, in particolare quelli per capannoni e uffici (fig. 3).

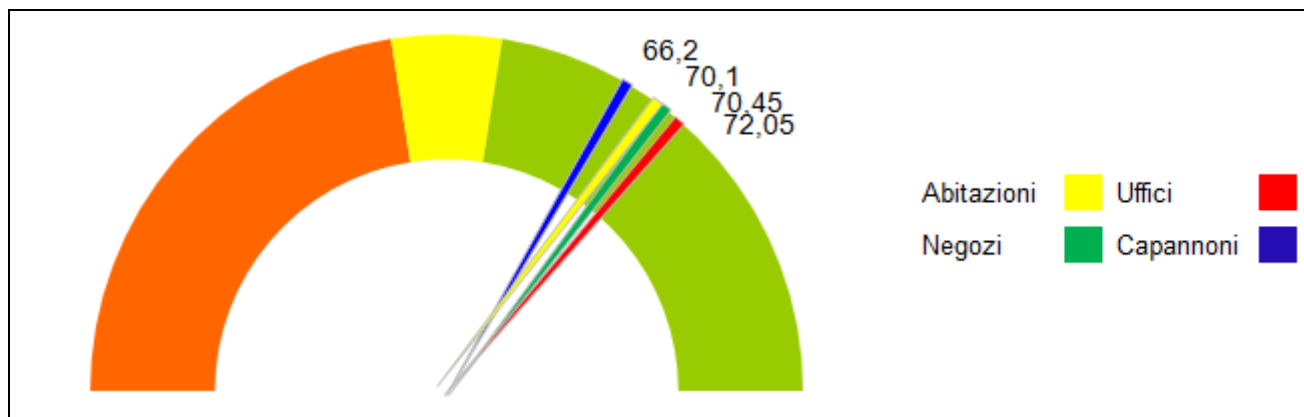
Fig. 3 – Velocità della domanda per acquisto a confronto (giudizi percentuali di aumento al netto di quelli di calo sul totale delle risposte)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Lombardia.

L'offerta viene percepita dalla maggioranza di agenti immobiliari lombardi associati a FIMAA in ulteriori aumento, soprattutto per uffici e negozi (fig. 4).

Fig. 4 – Velocità dell’offerta in vendita a confronto (giudizi percentuali di aumento al netto di quelli di calo sul totale delle risposte)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Lombardia.

Secondo la maggioranza di operatori aumentano le transazioni sul residenziale (65,1%), ma restano improntati sulla stabilità per uffici e negozi (rispettivamente 55,1% e 58,8%); mentre sul comparto industriale i giudizi sono pressoché equiripartiti su giudizi di stabilità (51,9%) e di riduzione (46,5%; tav. 7).

Tav. 7 – Giudizi espressi dagli agenti immobiliari sul numero di compravendite (valori % sul totale di interpellati)

| Giudizi | Abitazioni | Uffici | Negozi | Industriale |
|--------------|------------|--------|--------|-------------|
| Di aumento | 65,1 | 10,0 | 12,2 | 1,6 |
| Di riduzione | 8,1 | 34,9 | 29,0 | 46,5 |
| Stabilità | 26,7 | 55,1 | 58,8 | 51,9 |
| Totale | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Lombardia.

Sotto il profilo dei prezzi di vendita secondo la maggioranza di operatori risultano stabili per il residenziale (50,4%), ma sono improntati sulla diminuzione per uffici, negozi e capannoni (rispettivamente 70,2%, 53,8 e 69,2%; tav. 8).

Tav. 8 – Giudizi espressi dagli agenti immobiliari sul numero di compravendite (valori % sul totale di interpellati)

| Giudizi | Abitazioni | Uffici | Negozi | Industriale |
|--------------|------------|--------|--------|-------------|
| Di aumento | 5,7 | 2,4 | 6,5 | 0,8 |
| Di riduzione | 43,8 | 70,2 | 53,8 | 69,2 |
| Stabilità | 50,4 | 27,4 | 39,7 | 30,0 |
| Totale | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Lombardia.

La testimonianza che il mercato degli immobili di impresa nei Capoluoghi Lombardi sia comunque in una fase di ripresa rispetto ai periodi precedenti è attestato anche da numerose altre variabili:

- Numero di appuntamenti per piazzare/vendere, ritenuto in aumento dal 37% del campione per uffici, dal 35% per negozi e dal 37% per capannoni industriali;
- Sconti medi sui prezzi di offerta, che si attestano in media sui 16,8 punti percentuali per uffici, 15,4% per negozi e 17,5% su industriale.

Per i prossimi mesi la maggioranza degli agenti immobiliari FIMAA prevede un mercato di compravendita di uffici e negozi nei Comuni Capoluoghi della Lombardia ancora in fase di contrazione di scambi, prezzi e sconti.

I capannoni industriali, forse per un effetto di oggettiva impossibilità a comprimere ulteriormente il mercato, vengono percepiti in una fase di stabilità per quanto concerne scambi e prezzi, in riduzione gli sconti medi sui prezzi di offerta (tav. 9).

Tav. 9 – Comuni della Lombardia: previsioni su alcune variabili chiave del mercato dell’acquisto di immobili di imprese (valori % sul totale di interpellati)

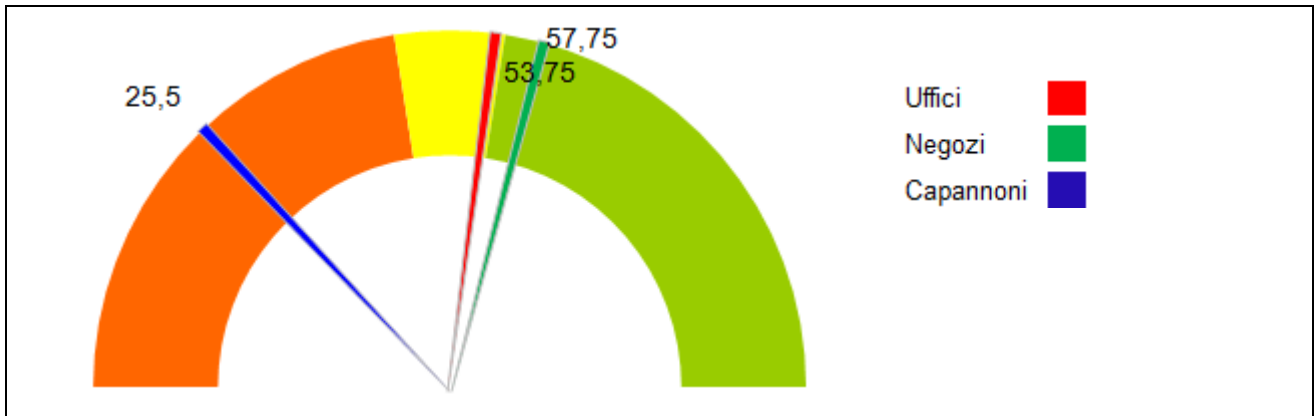
| Giudizi % | Scambi | Prezzi | Sconti |
|--------------------|--------|--------|--------|
| Uffici | | | |
| Aumento | 10,3 | 5,0 | 29,8 |
| Stabilità | 29,8 | 39,3 | 10,0 |
| Riduzione | 59,9 | 55,7 | 60,3 |
| Totale | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Negozi | | | |
| Aumento | 22,7 | 8,4 | 29,9 |
| Stabilità | 32,5 | 38,1 | 11,0 |
| Riduzione | 44,8 | 53,5 | 59,1 |
| Totale | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Industriale | | | |
| Aumento | 3,3 | 0,8 | 36,4 |
| Stabilità | 55,3 | 51,3 | 16,9 |
| Riduzione | 41,3 | 47,9 | 46,7 |
| Totale | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Lombardia.

Mercato della locazione

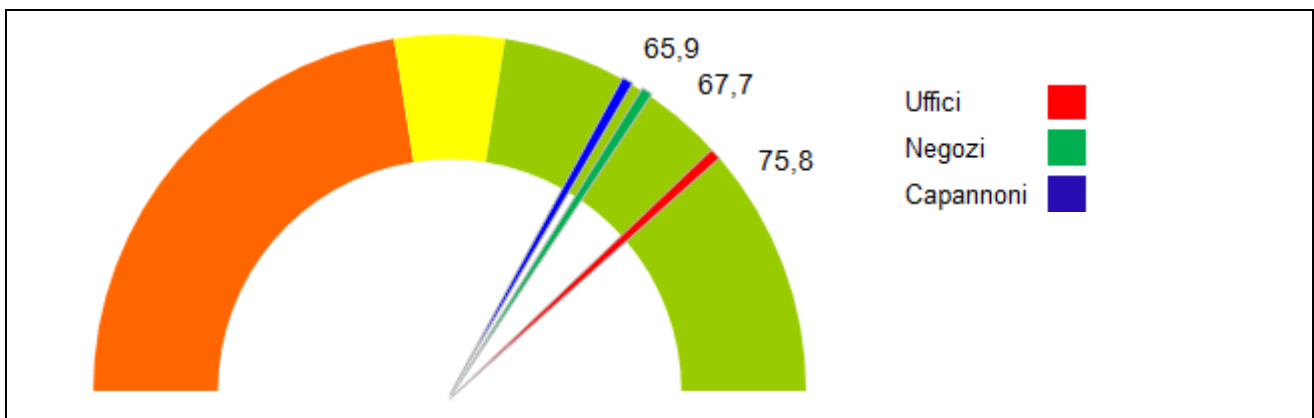
La velocità della domanda in locazione di immobili di impresa viene valutata a livelli assolutamente ridotti per i capannoni industriali, mentre appena al di sopra dei livelli di stabilità per uffici e negozi, tuttavia l'offerta è percepita ancora in progressivo aumento (figg. 5 e 6).

Fig. 5 – Velocità della domanda in affitto a confronto (giudizi percentuali di aumento al netto di quelli di calo sul totale delle risposte)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Lombardia.

Fig. 6 – Velocità dell'offerta in affitto a confronto (giudizi percentuali di aumento al netto di quelli di calo sul totale delle risposte)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Lombardia.

Giudizi orientati alla stabilità sono stati espressi anche relativamente alla valutazione del numero di contratti stipulati (rispettivamente 55,7% per i negozi, 51,3% per gli uffici e 49,4% per i capannoni industriali).

Permangono improntati alla riduzione, invece, i giudizi sui canoni di locazione, con un sensibile miglioramento delle sensazioni espresse dalla maggioranza di agenti per quelli dei negozi (in tal caso il 48,1% si è espresso per una stabilità; tav. 10).

Tav. 10 – Giudizi espressi dagli agenti immobiliari sul mercato della locazione di immobili di impresa (valori percentuali sul totale delle risposte)

| Giudizi | Numero di locazioni | Canoni di locazione |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Uffici | | |
| Di aumento | 26,5 | 2,4 |
| Di riduzione | 22,3 | 54,6 |
| Stabilità | 51,3 | 42,9 |
| Totale | 100,0 | 100,0 |
| Negozi | | |
| Di aumento | 23,7 | 5,6 |
| Di riduzione | 20,5 | 46,3 |
| Stabilità | 55,7 | 48,1 |
| Totale | 100,0 | 100,0 |
| Capannoni industriali | | |
| Di aumento | 6,0 | 0,0 |
| Di riduzione | 44,7 | 63,9 |
| Stabilità | 49,4 | 36,1 |
| Totale | 100,0 | 100,0 |

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Lombardia.