

Sentiment Mercato commerciale

Città di Milano, Comuni minori della Provincia, Provincia Monza e Brianza

Le principali risultanze dell'analisi condotta con gli agenti immobiliari di FIMAA MiMB, mostra:

Per la città capoluogo:

- **Uffici:** sentiment del mercato della compravendita che migliora sia su base quadrimestrale, sia su base annua per effetto di una domanda tonica e, soprattutto, di una percezione di riduzione di prodotti offerti in vendita. Le previsioni per i prossimi 4 mesi sono improntate su un mercato stabile, sia sotto il profilo delle quantità scambiate, sia sotto quello dei prezzi medi di vendita. Per l'affitto la scarsità del prodotto è più evidente rispetto al mercato della compravendita ed in presenza di una domanda consistente, i canoni medi di locazione tendono ad aumentare.
- **Negozi:** più ridotta la percentuale di agenti immobiliari ottimisti sul mercato commerciale. Anche in tal caso le quantità offerte sono percepite calanti nell'anno trascorso, ma la domanda risulta meno tonica rispetto a quella evidenziata per uffici. I prezzi hanno smesso di diminuire ma non si può ancora parlare di inversione di tendenza, come invece per le quantità scambiate. Per i prossimi 4 mesi gli agenti FIMAA interpellati non si attendono una modificazione rispetto a quanto evidenziato fino ad oggi.
Migliore, invece, la percezione sul mercato della locazione, dove il differente disporsi di domanda (in tendenziale aumento) ed offerta (in tendenziale riduzione) fa percepire lievemente crescenti i canoni di affitto.
- **Industriale:** un po' a sorpresa, il sentiment del comparto industriale presenta la migliore performance congiunturale in senso relativo (rispetto a quello degli altri immobili di impresa). Tuttavia, in senso assoluto, nonostante un miglioramento delle quantità scambiate, con sconti meno violenti sui prezzi di offerta rispetto ad alcuni mesi or sono, il mercato non presenta ancora una ripresa, tanto che le previsioni sono di stabilità con tono ribassista sia per prezzi che per scambi. Gli sconti potrebbero avere una tendenza al lieve aumento.
Sulla locazione di spazi industriali gli agenti indicano un'offerta in lieve riduzione e una domanda comunque che si riaffaccia sul mercato: i canoni che finalmente non calano più.

Per la provincia di Milano: Uffici e negozi e industriale: il sentiment è valutato crescente rispetto alla precedente rilevazione, grazie ai miglioramenti di domanda e prezzi. Gli sconti sul prezzo di offerta risultano ancora superiori al 15% secondo la maggioranza di agenti immobiliari intervistati; tale quota risulta essere comunque in diminuzione rispetto a tre anni or sono. Il mercato della locazione è percepito in miglioramento, soprattutto per uffici, con rialzi sui canoni di locazione. Per i prossimi mesi gli agenti percepiscono stabilità – con lieve tendenza al ribasso – per scambi e prezzi medi di vendita; mentre gli sconti sono previsti per lo più stabili con qualche ipotesi di ulteriore aumento.

Per Monza e Brianza: si registra un miglioramento del clima di fiducia del mercato industriale, stabilità per quello degli uffici, diminuzione in quello dei negozi. Nel complesso si registrano indubbiamente miglioramenti sul mercato (tempi di vendita più contenuti e sconti meno alti) ma il processo di assorbimento dell'eccesso di offerta degli anni della crisi non è ancora terminato. Per i prossimi mesi gli agenti non si aspettano grosse modificazioni sui livelli dei contratti e sui canoni degli immobili di impresa, con qualche ipotesi ribassista.

Anche nel mercato della locazione di immobili di impresa, è l'industria a ottenere il sentiment migliore in questa rilevazione, con canoni che non calano più come in passato. Per uffici e negozi, invece, la domanda appare debole.