

Sentiment **Milano e hinterland**

Commerciale

IIQ 2018

MILANO  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

## Cos'è

Il Sentiment è costituito da un **questionario** che viene compilato dagli associati e misura alcune **variabili significative** dell'attività. Queste informazioni sono di tipo «**qualitativo**» e si riferiscono alla **variazione (+ - =)** delle richieste di appartamenti (**domanda**), della quantità di appartamenti immessi sul mercato (**offerta**), del numero di **scambi**, e dell'andamento dei **prezzi**. Tale variazione riguarda l'ultimo quadrimestre rispetto al precedente. Una parte è dedicata al sentiment relativo all'andamento del quadrimestre futuro.

**Non solo residenziale:**  
monitora anche il mercato delle  
**unità commerciali, terziarie e  
industriali.**

## A cosa serve

Cogliere i **trend di mercato con anticipo** rispetto alle analisi ufficiali (che monitorano una situazione ormai superata di circa 6 mesi)

# Il «clima di fiducia» compravendita commerciale

## IN SINTESI

### Indice sintetico

Mostra l'ottimismo/ pessimismo in base all'andamento dell'attività monitorato dagli altri 4 indici analitici (domanda, offerta, scambi, prezzi)

Il valore percentuale meno 100 indica una variazione rispetto all'anno 2005, base dell'analisi.

La differenza percentuale indica la variazione rispetto ai giudizi espressi in precedenza (non della variabile che misura)

|                          | Uffici<br>città | Uffici<br><i>a.m.*</i> | Negozi<br>città | Negozi<br><i>a.m.*</i> | Industr.<br>città | Industr.<br><i>a.m.*</i> |
|--------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|------------------------|-------------------|--------------------------|
| <b>IIQ 18</b>            | 121,1%          | 74,2%                  | 130,9%          | 81,8%                  | 63,8%             | 45,7%                    |
| <b>Diff. % su IQ 18</b>  | 4,3%            | -4,3%                  | 1,5%            | -1,6%                  | 4,3%              | -1,4%                    |
| <b>Diff. % su IIQ 17</b> | 1,7%            | -26,3%                 | 0,9%            | -15,9%                 | 5,9%              | -15,3%                   |

**\* area metropolitana**

Clima di fiducia “sintetico” per gli immobili commerciali in miglioramento ulteriore sulla città, peggioramento nei comuni dell'area metropolitana rispetto a 6 mesi or sono.

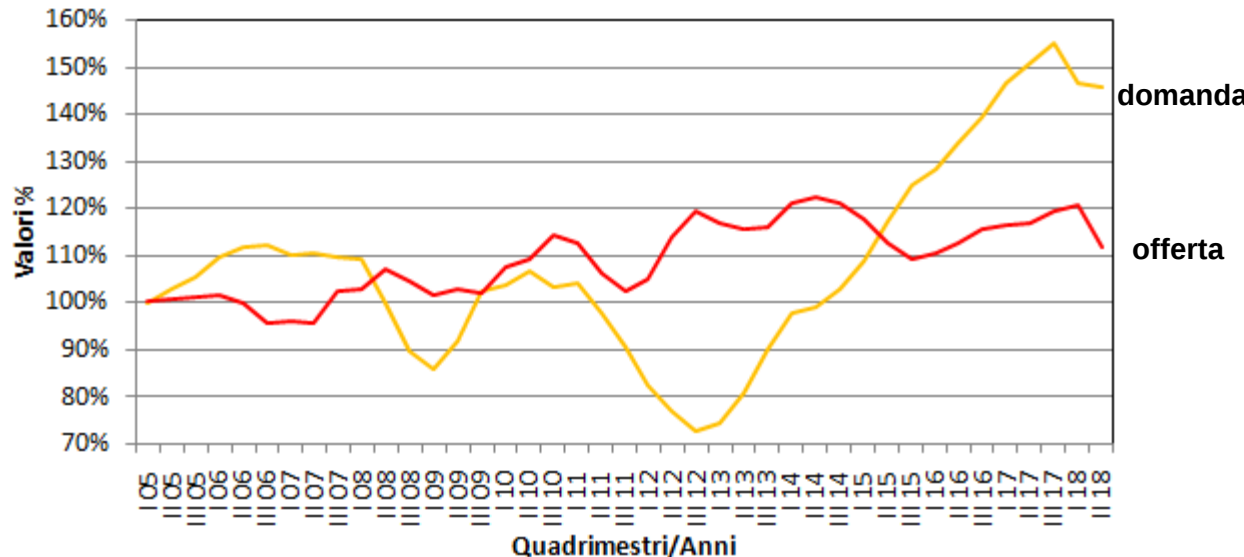
# Città di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita uffici

Il valore percentuale meno 100 indica una variazione rispetto all'anno 2005, base dell'analisi.

## DOMANDA E OFFERTA

### IIQ 2018

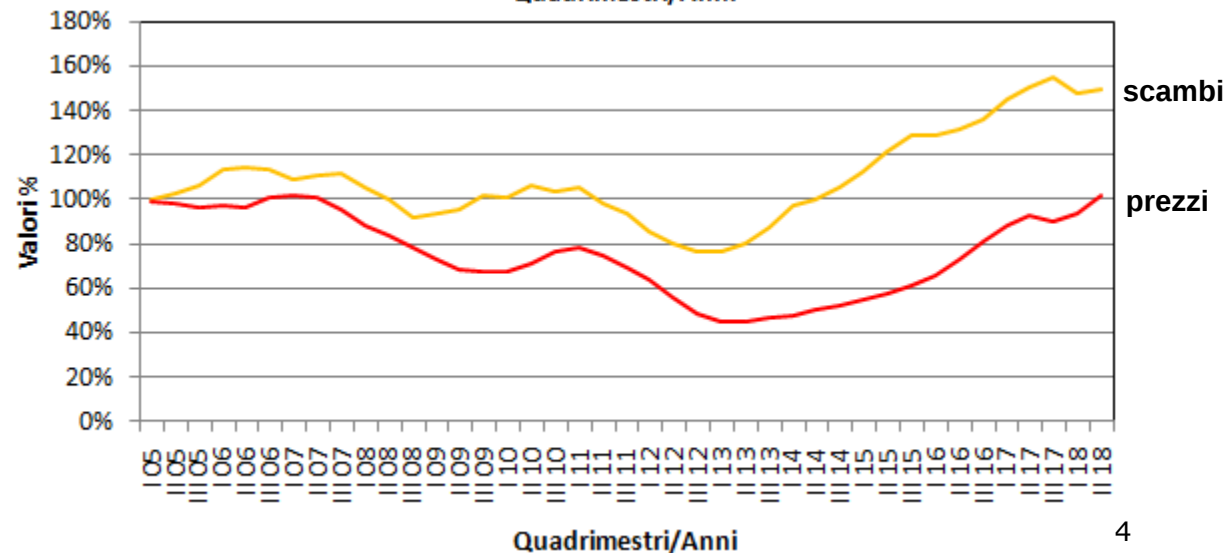
Dopo incessante segnali di crescita, la domanda prosegue il trend discendente della passata rilevazione. L'offerta è ipotizzata in calo: l'incrocio delle due curve mostra probabile presenza di prodotto inadeguato sul mercato.



## SCAMBI E PREZZI

### IIQ 2018

Numero di scambi segue il profilo della domanda, con anche i prezzi di vendita al rialzo per il prodotto di qualità che pare essere l'unico realmente compravenduto.



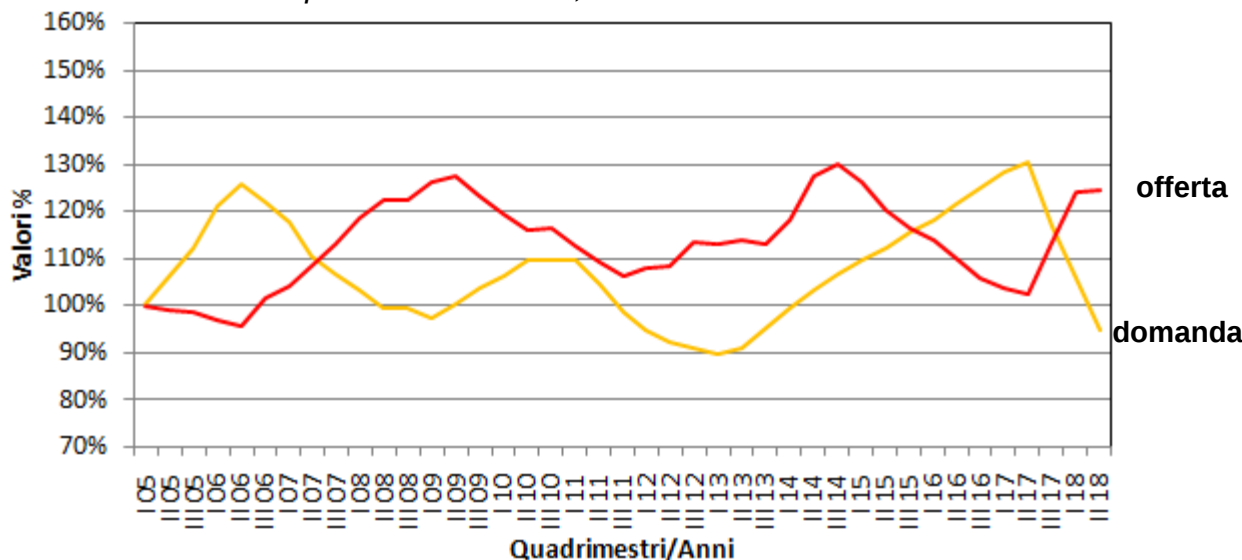
# Area metropolitana di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita uffici

Il valore percentuale meno 100 indica una variazione rispetto all'anno 2005, base dell'analisi.

## DOMANDA E OFFERTA

### IIQ 2018

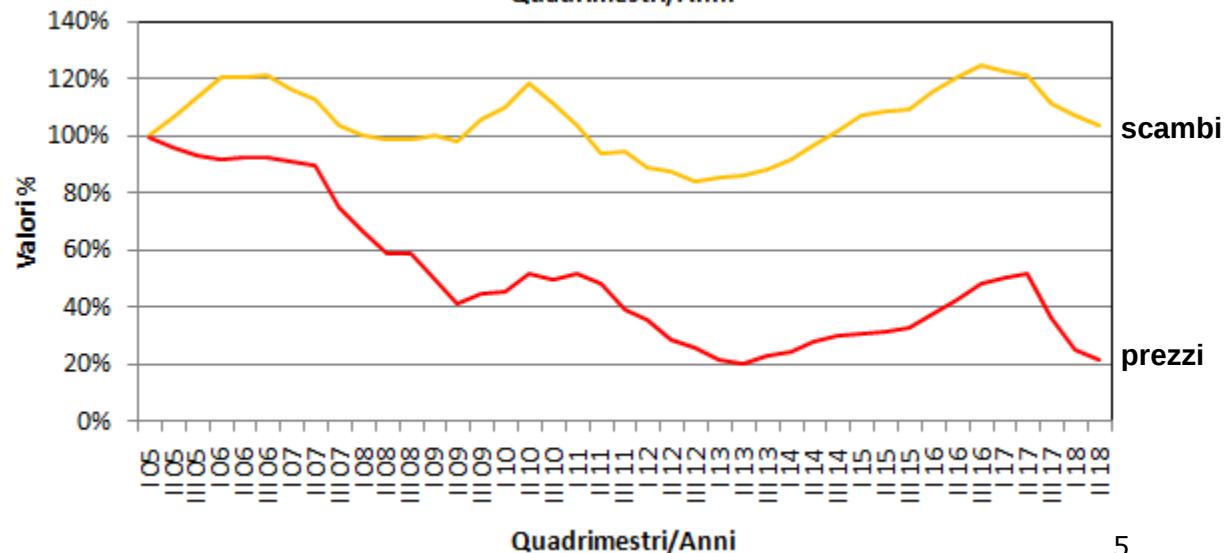
Mercato molto volatile, ancora in peggioramento dal IQ 2018: domanda calante e offerta crescente



## SCAMBI E PREZZI

### IIQ 2018

Anche i giudizi espressi sugli scambi e sui prezzi sono improntati sulla diminuzione



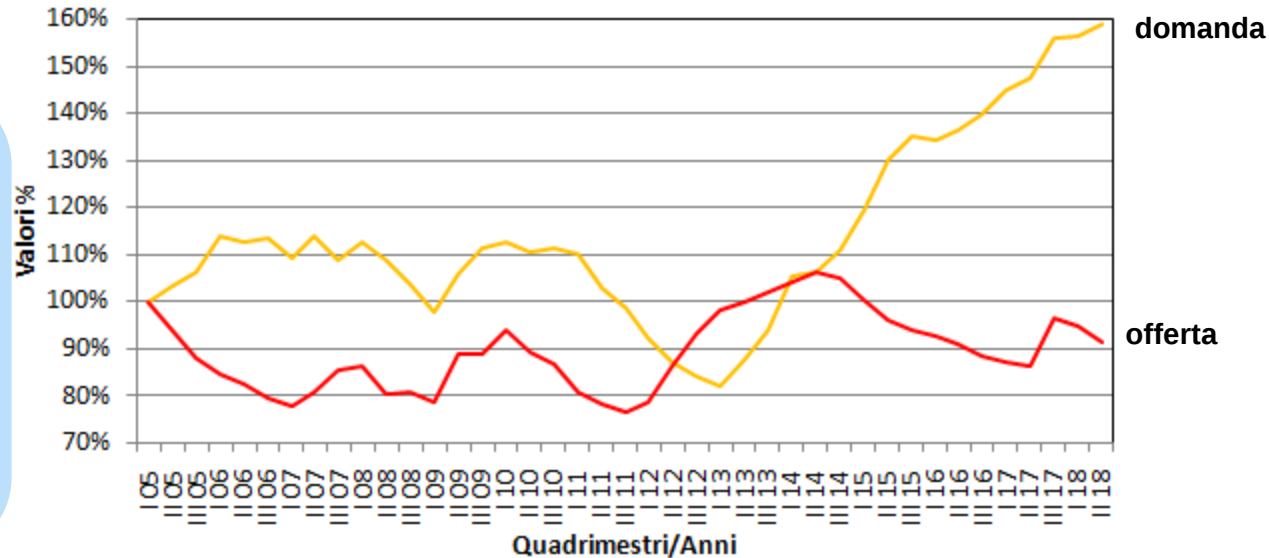
# Città di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita negozi

Il valore percentuale meno 100 indica una variazione rispetto all'anno 2005, base dell'analisi.

## DOMANDA E OFFERTA

### IIQ 2018

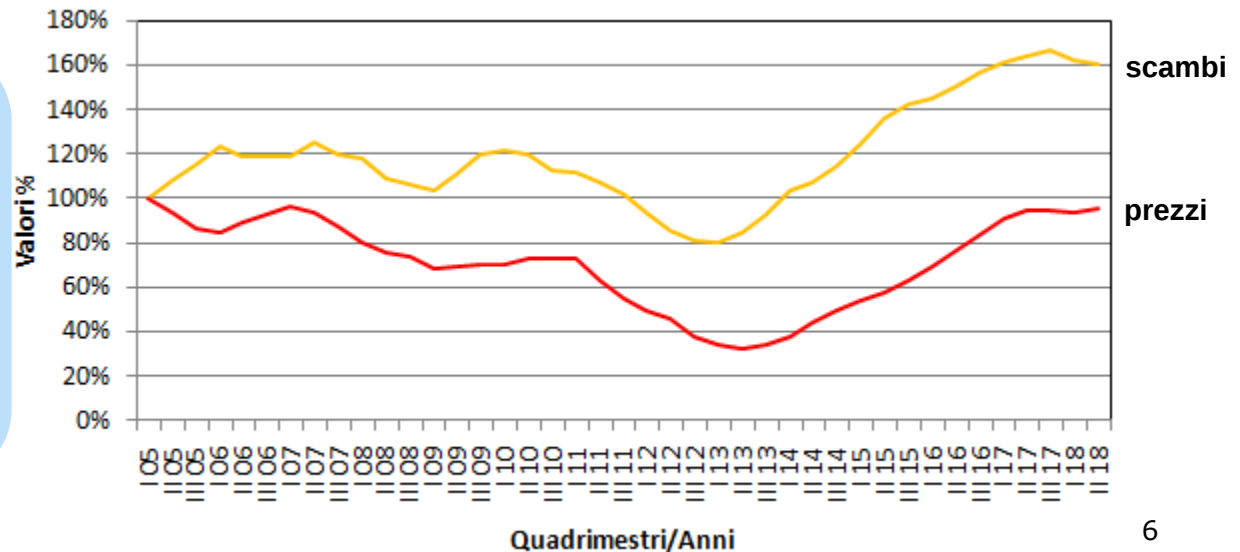
Domanda cresciuta interrottamente dal IQ 13 e trend di offerta calante dal IIQ 14.



## SCAMBI E PREZZI

### IIQ 2018

Stabile nell'ultimo quadrimestre il mercato di scambi e prezzi.



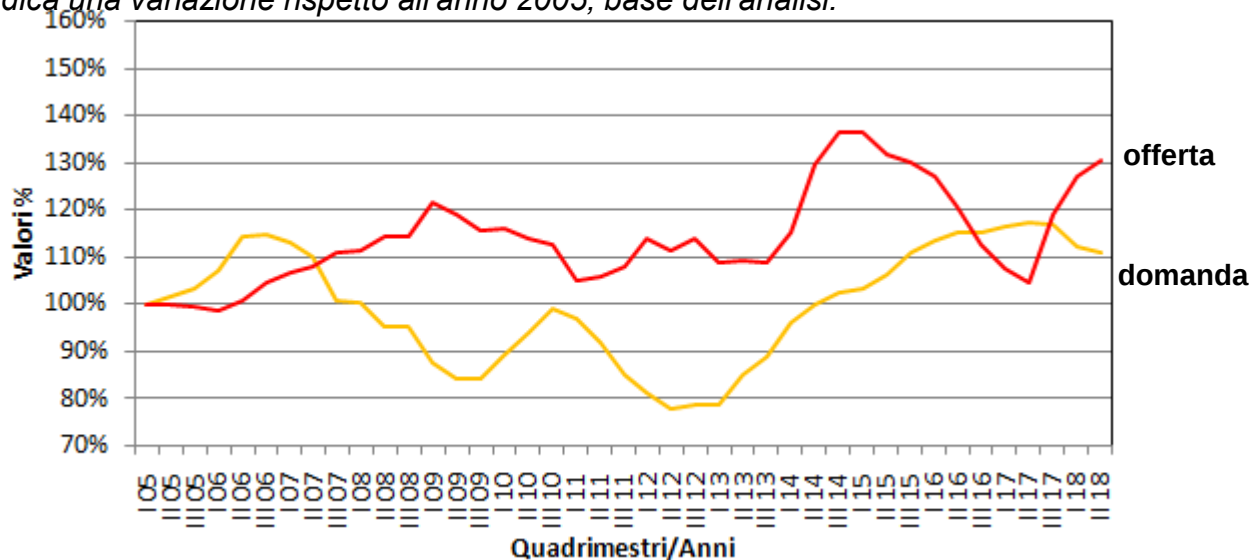
# Area metropolitana di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita negozi

Il valore percentuale meno 100 indica una variazione rispetto all'anno 2005, base dell'analisi.

## DOMANDA E OFFERTA

### IIQ 2018

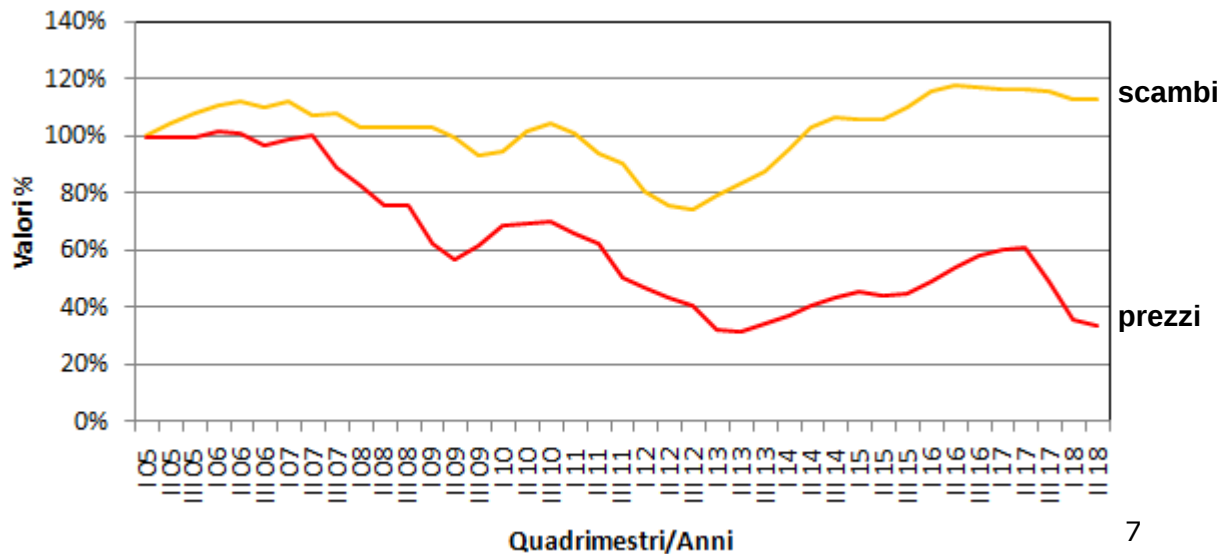
Anche in questo caso il trend della domanda appare molto altalenante, è ipotizzata calante negli ultimi 3 mesi. Cresce l'offerta da metà del 2017 (peggioramento del quadro complessivo)



## SCAMBI E PREZZI

### IIQ 2018

Scambi valutati tendenzialmente sugli stessi livelli del 2017; continuano giudizi pessimisti sui prezzi



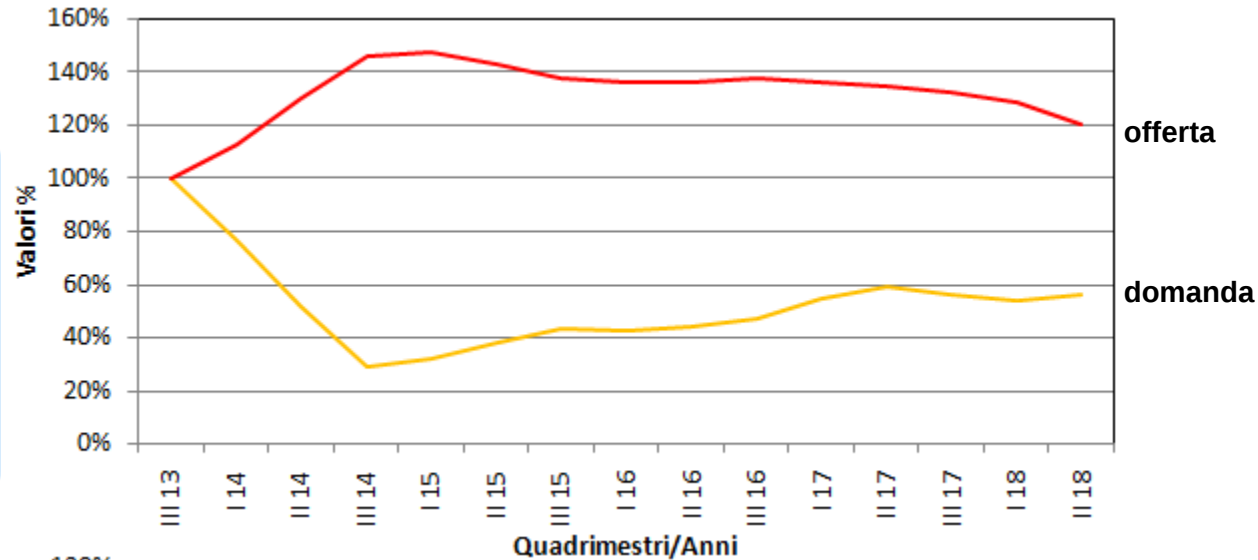
# Città di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita industriale

*Il valore percentuale meno 100 indica una variazione rispetto all'anno 2005, base dell'analisi.*

## DOMANDA E OFFERTA

### IIQ 2018

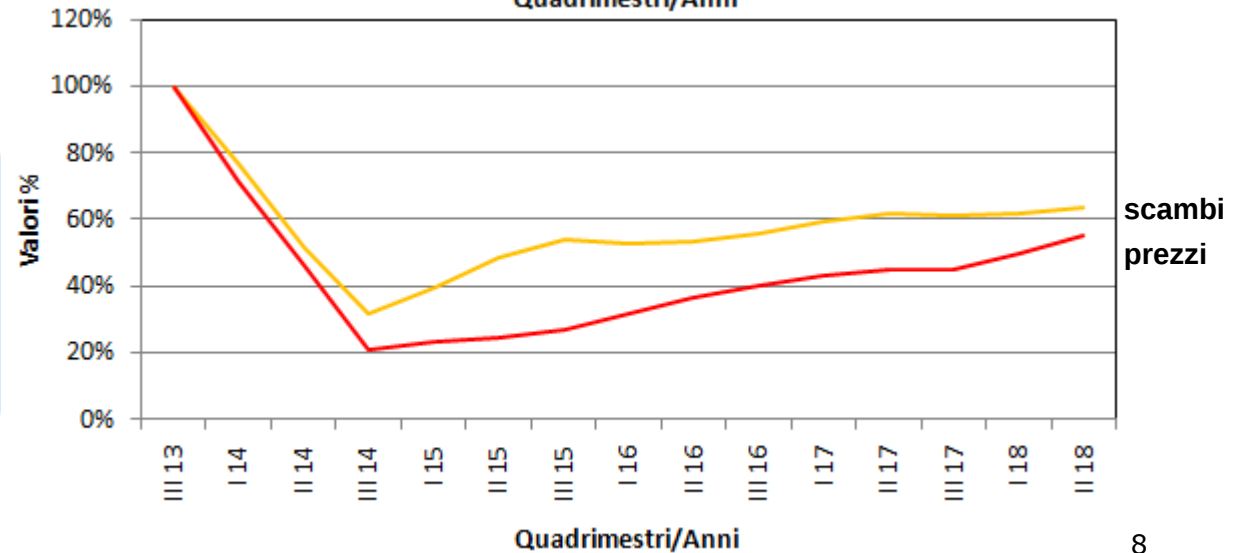
La grande crescita nelle quantità offerte dopo l'anno orribile 2013, ripiega e mostra un trend calante, concomitante con la crescita (debole) della domanda dal IIIQ 14



## SCAMBI E PREZZI

### IIQ 2018

migliorano (e continuano a migliorare anche nell'ultimo quadrimestre) i giudizi degli agenti FIMAA su scambi e prezzi



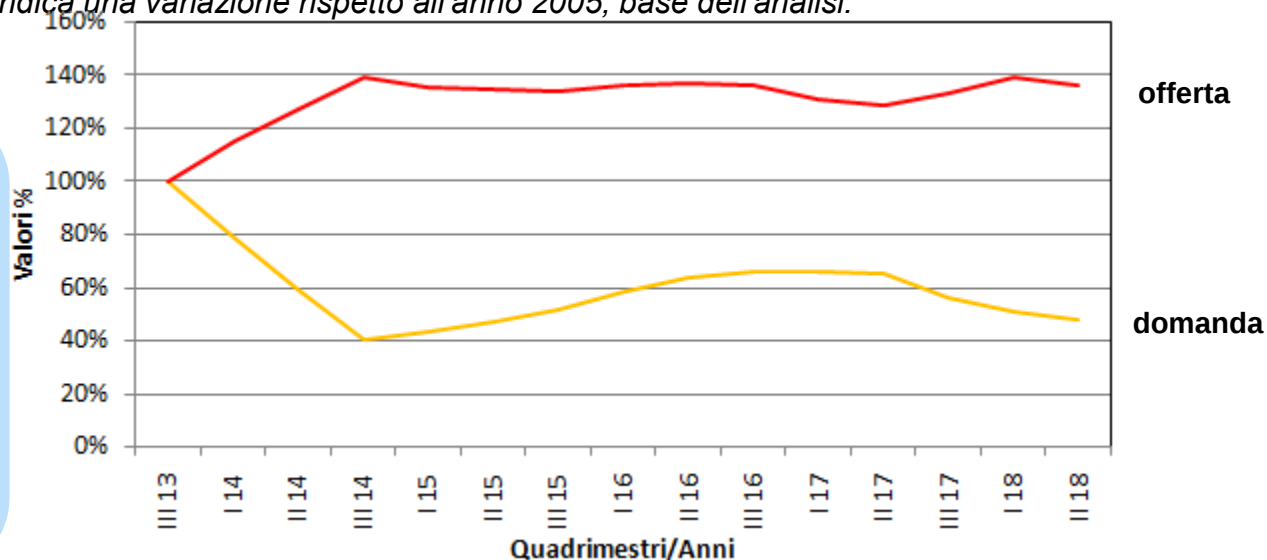
# Area metropolitana di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita industriale

Il valore percentuale meno 100 indica una variazione rispetto all'anno 2005, base dell'analisi.

## DOMANDA E OFFERTA

### IIQ 2018

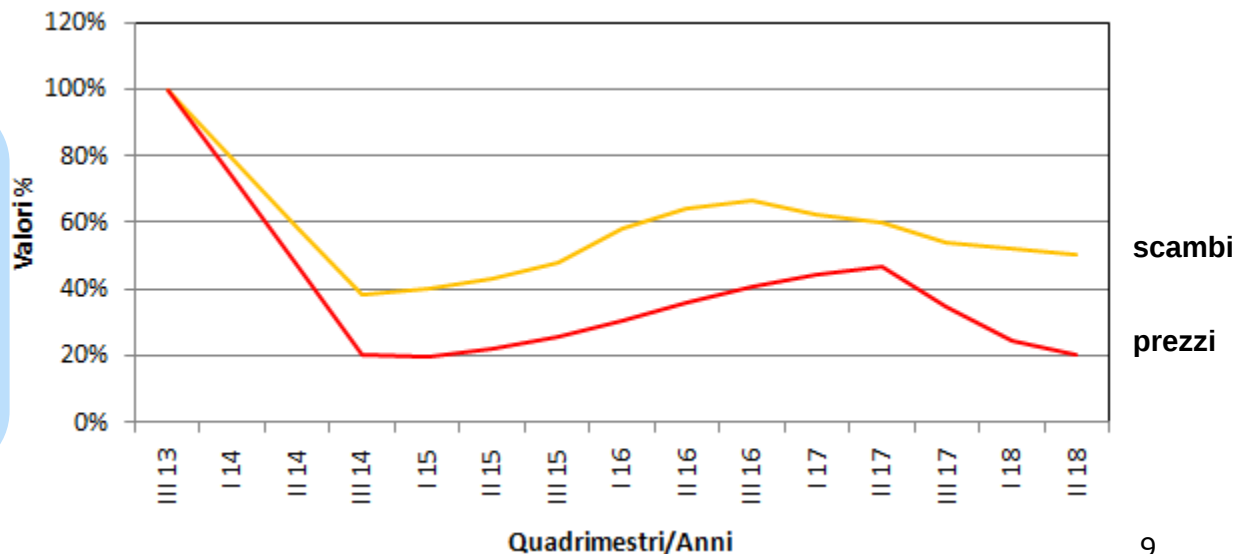
I trend di offerta e domanda sono del tutto analoghi a quelli riscontrati per la città, con l'unica significativa variante che dopo un riavvicinamento sembrano nuovamente allontanarsi dalla metà del 2017



## SCAMBI E PREZZI

### IIQ 2018

Dalla metà del 2017 ipotesi meno ottimiste di scambi e prezzi espressi dagli agenti FIMAA



# Milano città - Sconti e tempi di vendita compravendita

Percentuale di rispondenti all'indagine

## FASCE DI SCONTI

### IIQ 2018

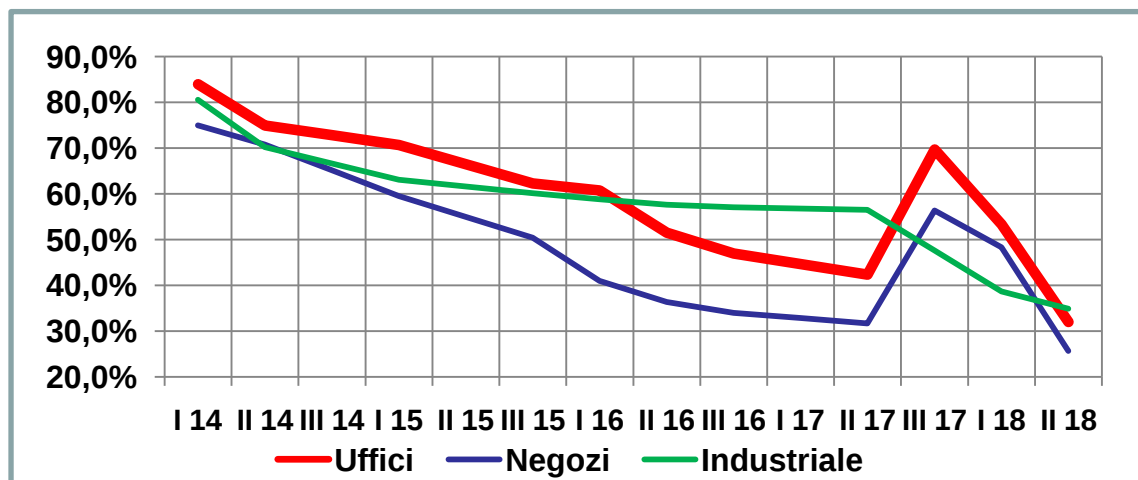
I giudizi espressi sullo sconto di immobili commerciali mostrano un assottigliamento rispetto a 3 anni or sono

|             | 0-5%  | 5-10% | 10-15% | >15%  |
|-------------|-------|-------|--------|-------|
| Uffici      |       |       |        |       |
| II 15       | 1,1%  | 9,6%  | 31,9%  | 57,5% |
| II 18       | 6,8%  | 34,2% | 32,9%  | 26,0% |
| Negozi      |       |       |        |       |
| II 15       | 5,6%  | 11,1% | 31,1%  | 52,2% |
| II 18       | 15,7% | 25,7% | 25,7%  | 32,9% |
| Industriale |       |       |        |       |
| II 15       | 1,3%  | 6,3%  | 11,3%  | 81,3% |
| II 18       | 11,5% | 9,8%  | 23,0%  | 55,7% |

## GIUDIZI % DI AUMENTO DEI TEMPI MEDI DI VENDITA

### IIQ 2018

I trend dei giudizi che ipotizzano aumento dei tempi di vendita sono calanti per tutte le tipologie



Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA MiMB  
Fonte: Ufficio Studi FIMAA MiMB

# Area metropolitana di Milano - Sconti e tempi di vendita compravendita

Percentuale di rispondenti all'indagine

## FASCE DI SCONTI

### IIQ 2018

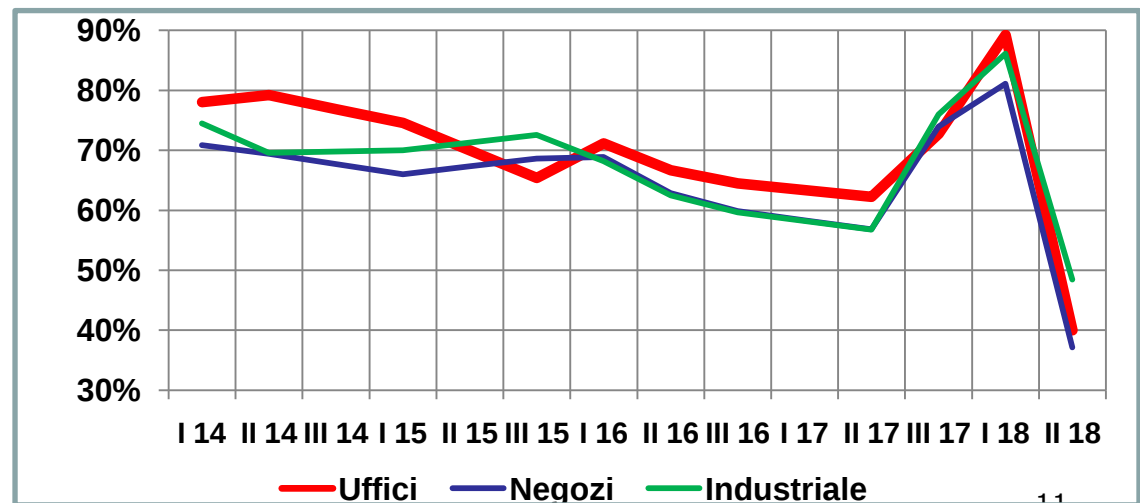
lo sconto applicato in fase di trattativa si sta assottigliando

|             | 0-5% | 5-10% | 10-15% | >15%  |
|-------------|------|-------|--------|-------|
| Uffici      |      |       |        |       |
| II 15       | 5,9% | 11,9% | 37,3%  | 45,1% |
| II 18       | 3,1% | 12,5% | 40,6%  | 43,8% |
| Negozi      |      |       |        |       |
| II 15       | 5,9% | 23,5% | 27,5%  | 43,1% |
| II 18       | 3,2% | 16,1% | 35,5%  | 45,2% |
| Industriale |      |       |        |       |
| II 15       | 4,1% | 8,2%  | 22,5%  | 65,3% |
| II 18       | 3,4% | 17,2% | 27,6%  | 51,7% |

## GIUDIZI % DI AUMENTO DEI TEMPI MEDI DI VENDITA

### IIQ 2018

Miglioramento dei tempi medi di vendita anche nell'area metropolitana per tutte le tipologie commerciali



MILANO  
MONZA BRIANZA



Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA MiMB  
Fonte: Ufficio Studi FIMAA MiMB

# Città di Milano - Il «clima di fiducia» locazione commerciale

## IN SINTESI

| UFFICI                   | Domanda | Offerta | N. contratti | Canoni | Indice sintetico |
|--------------------------|---------|---------|--------------|--------|------------------|
| <b>IIQ 18</b>            | 178,9%  | 93,8%   | 161,0%       | 147,7% | 148,5%           |
| <b>Diff. % su IQ 18</b>  | 3,1%    | -8,5%   | 2,7%         | 12,1%  | 6,6%             |
| <b>Diff. % su IIQ 17</b> | 8,6%    | -8,4%   | 10,0%        | 26,3%  | 13,3%            |

Indice sintetico  
Mostra l'ottimismo/  
pessimismo in base  
all'andamento dell'attività  
monitorato dagli altri 4  
indici analitici (domanda,  
offerta, n. contratti,  
canoni)

| NEGOZI                   | Domanda | Offerta | N. contratti | Canoni | Indice sintetico |
|--------------------------|---------|---------|--------------|--------|------------------|
| <b>IIQ 18</b>            | 162,4%  | 90,0%   | 154,5%       | 143,7% | 162,4%           |
| <b>Diff. % su IQ 18</b>  | 1,0%    | -8,1%   | 0,9%         | 2,2%   | 1,0%             |
| <b>Diff. % su IIQ 17</b> | 5,2%    | -11,1%  | -8,2%        | 4,6%   | 5,2%             |

Il valore  
percentuale meno  
100 indica una  
variazione rispetto  
all'anno 2005, base  
dell'analisi.

La differenza  
percentuale indica  
la variazione  
rispetto ai giudizi  
espressi in  
precedenza (non  
della variabile che  
misura)

| INDUSTRIA                | Domanda | Offerta | N. contratti | Canoni | Indice sintetico |
|--------------------------|---------|---------|--------------|--------|------------------|
| <b>IIQ 18</b>            | 65,1%   | 114,2%  | 73,1%        | 57,9%  | 70,5%            |
| <b>Diff. % su IQ 18</b>  | 7,0%    | -1,1%   | 10,4%        | 7,8%   | 6,6%             |
| <b>Diff. % su IIQ 17</b> | 14,7%   | -5,3%   | 19,0%        | 18,9%  | 14,5%            |

Fonte: Ufficio Studi FIMAA MIMB

# Area metropolitana Milano - Il «clima di fiducia» locazione commerciale

## IN SINTESI

| UFFICI            | Domanda | Offerta | N. contratti | Canoni | Indice sintetico |
|-------------------|---------|---------|--------------|--------|------------------|
| IIQ 18            | 101,9%  | 123,3%  | 94,3%        | 50,0%  | 80,7%            |
| Diff. % su IQ 18  | 0,1%    | -12,5%  | 0,7%         | 3,7%   | 4,2%             |
| Diff. % su IIQ 17 | -11,6%  | 5,3%    | -8,8%        | -6,0%  | -7,9%            |

Indice sintetico  
Mostra l'ottimismo/  
pessimismo in base  
all'andamento dell'attività  
monitorato dagli altri 4  
indici analitici (domanda,  
offerta, n. contratti,  
canoni)

| NEGOZI            | Domanda | Offerta | N. contratti | Canoni | Indice sintetico |
|-------------------|---------|---------|--------------|--------|------------------|
| IIQ 18            | 134,8%  | 123,8%  | 108,2%       | 50,1%  | 92,3%            |
| Diff. % su IQ 18  | -1,6%   | -6,5%   | 2,2%         | 5,4%   | 3,1%             |
| Diff. % su IIQ 17 | -3,1%   | -3,2%   | -4,1%        | -11,8% | -4,0%            |

Il valore  
percentuale meno  
100 indica una  
variazione rispetto  
all'anno 2005, base  
dell'analisi.

La differenza  
percentuale indica  
la variazione  
rispetto ai giudizi  
espressi in  
precedenza (non  
della variabile che  
misura)

| INDUSTRIA         | Domanda | Offerta | N. contratti | Canoni | Indice sintetico |
|-------------------|---------|---------|--------------|--------|------------------|
| IIQ 18            | 69,7%   | 139,0%  | 49,7%        | 30,4%  | 52,7%            |
| Diff. % su IQ 18  | 2,5%    | -2,5%   | 1,4%         | 2,2%   | 2,2%             |
| Diff. % su IIQ 17 | 1,8%    | 3,9%    | -7,3%        | -5,5%  | -3,7%            |

Fonte: Ufficio Studi FIMAA MIMB

# Previsioni mercato compravendita per immobili commerciali per la fine del 2018

|                   | Uffici<br>città | Uffici<br>a.m.* | Negozi<br>città | Negozi<br>a.m.* | Industr.<br>città | Industr.<br>a.m.* |
|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| N. scambi         | =               | =/-             | =               | =/-             | =/-               | =/-               |
| Prezzi di vendita | =               | =/-             | =               | =/-             | =/-               | =/-               |
| Sconti            | =/+             | =/+             | =/+             | =/+             | =/+               | =/+               |

MILANO  
MONZA BRIANZA

\* area metropolitana



Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA MiMB

Fonte: FIMAA MiMB