Sentiment **Area metropolitana Milano**

Residenziale

IIQ 2018

MILANO
MONZA BRIANZA
F.I.M.A.A.

Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle
Province di Milano Monza & Brianza dal 1945

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)

MILANO
MONZA BRIANZA
F.I.M.A.A.

Area metropolitana Milano - Il «clima di fiducia» compravendita abitazioni

IN SINTESI

	Domanda	Offerta	Scambi	Prezzi	Indice sintetico
IIQ 18	185,4%	109,8%	181,5%	16,4%	118,4%
Diff. % su IQ 18	-2,4%	-0,6%	0,5%	3,3%	0,5%
Diff. % su IIQ 17	16,6%	5,6%	20,3%	-18,7%	3,1%

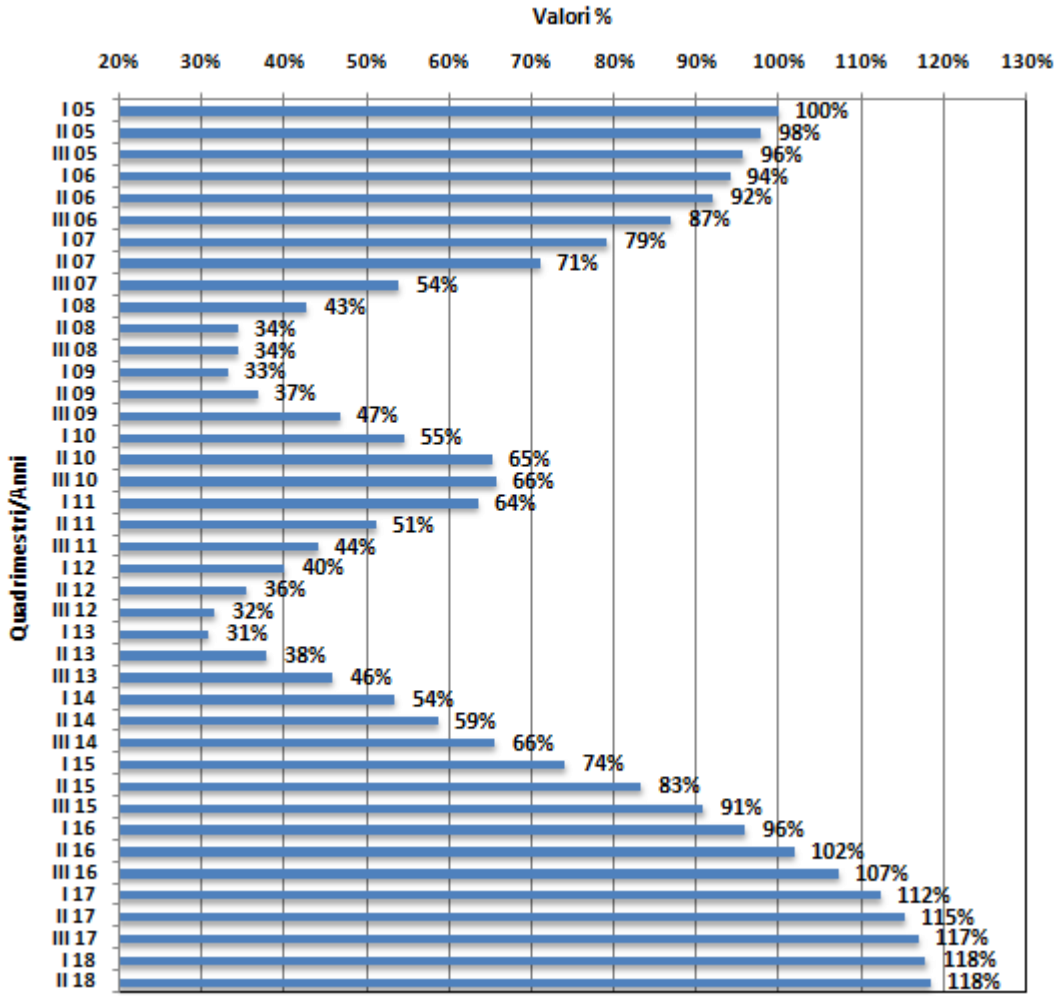
Indice sintetico
Mostra l'ottimismo/ pessimismo in base all'andamento dell'attività monitorato dagli altri 4 indici analitici (domanda, offerta, scambi, prezzi)

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)

MILANO MONZA BRIANZA
F.I.M.A.A.

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

Area metropolitana Milano - Il «clima di fiducia» compravendita abitazioni



Indice sintetico

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

IIQ 2018
sensibile riduzione della domanda, ma percepiti in inversione di tendenza (crescente) i prezzi

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

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

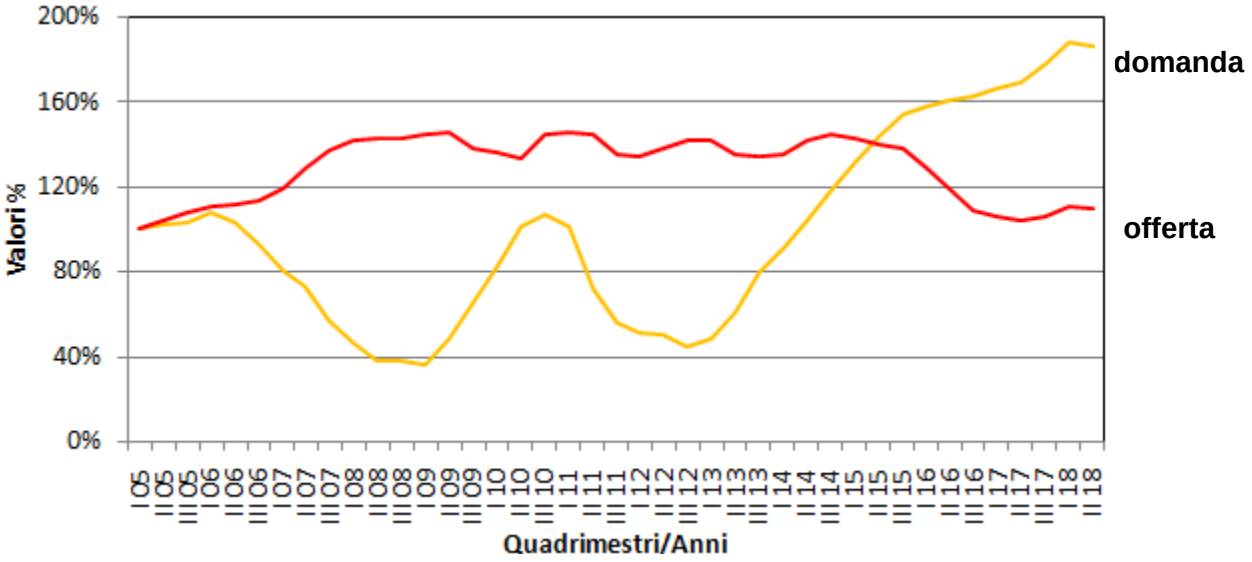
MILANO MONZA BRIANZA
F.I.M.A.A.

Area metropolitana Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita abitazioni

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

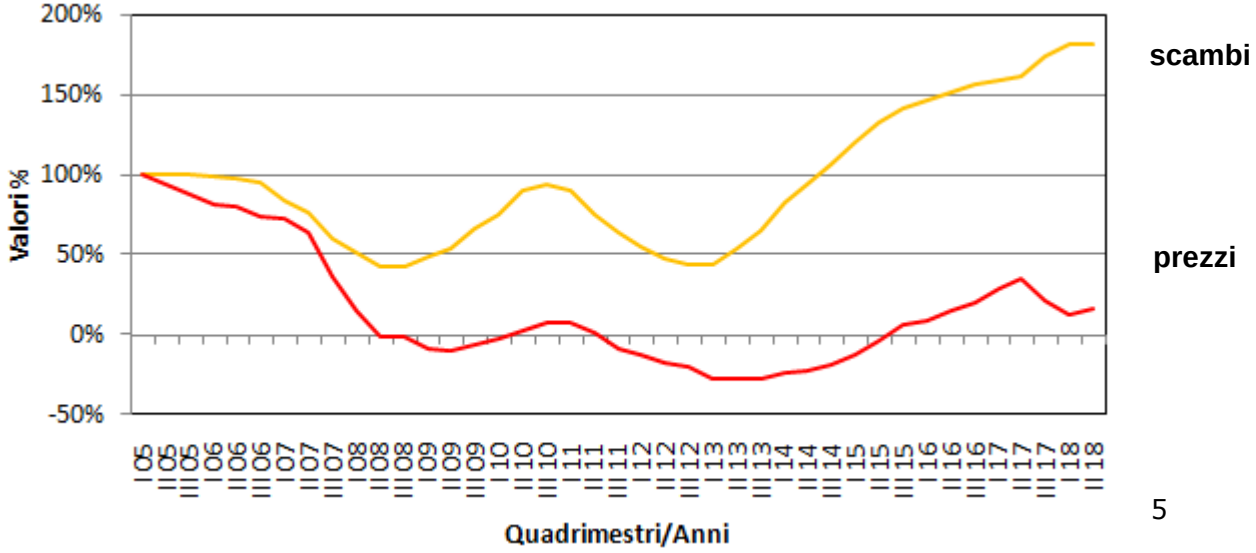
DOMANDA E OFFERTA

IIQ 2018
la domanda è giudicata calare sensibilmente nell'ultimo quadrimestre (-2,4% la differenza percentuale rispetto a IQ18), offerta più stabile, c'è ancora prodotto abbondante da smaltire



SCAMBI E PREZZI

IIQ 2018
Scambi stabili rispetto al quadrimestre precedente, in ripiegamento (ascendente) i prezzi rispetto a IQ 18



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

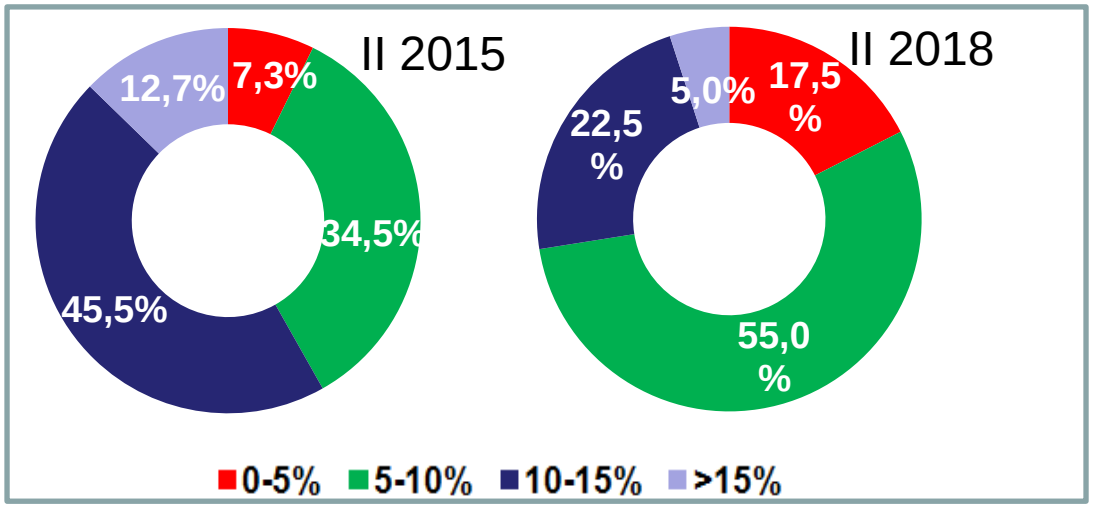
MILANO MONZA BRIANZA
F.I.M.A.A.

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

Percentuale di rispondenti all'indagine

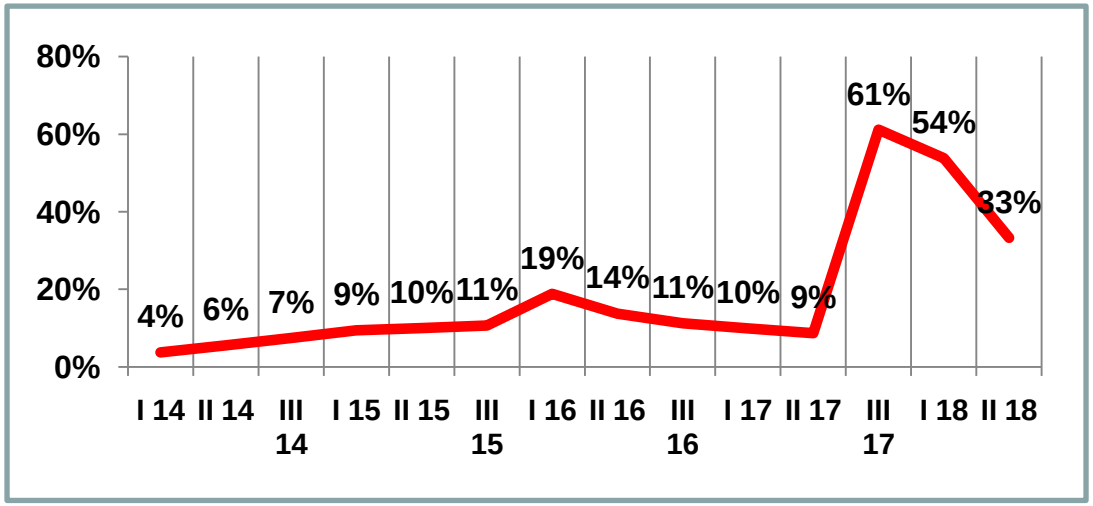
FASCE DI SCONTI

IIQ 2018
lo sconto applicato in fase di trattativa si sta assottigliando nel range tra 5 e 10% (scelto dal 34,5% di agenti interpellati tre anni fa; 55,0% di oggi)



GIUDIZI % DI RIDUZIONE DEI TEMPI MEDI DI VENDITA

IIQ 2018
Dopo il balzo di fiine 2017 le ipotesi di riduzione stanno nuovamente calando, nonostante rimangano comunque elevate



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

MILANO MONZA BRIANZA
F.I.M.A.A.

Area Metropolitana Milano – Appartamenti più richiesti

PIÙ RICHIESTI

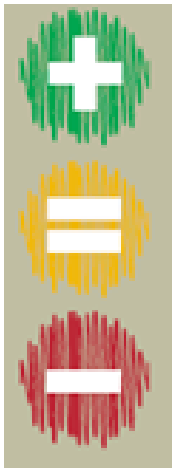
IIQ 2018
rispetto a tre anni fa migliora la percezione del pentalocale, reputato più vendibile. Il bilocale resta l'appartamento più richiesto.

II 2015	II 2018
Bilo / Trilocale	**Bilo/ Trilocale / Quadrilocale**
Quadrilocale	**Pentalocale**
Monolocale / Pentalocale	**Monolocale**

Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA MiMB
Fonte: Ufficio Studi FIMAA MiMB, Agenzia delle Entrate.

Area Metropolitana Milano - Previsione prossimi mesi compravendita abitazioni

Variabili per acquisto



II 2015	II 2018
+/= Scambi	**+/= Scambi**
=/+ Sconti	**= Sconti**
=/- Prezzi	**= Prezzi**

Improntate sullo status quo le aspettative per il prossimo quadrimestre

MILANO MONZA BRIANZA
F.I.M.A.A.

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

Area metropolitana Milano - Il «clima di fiducia» locazione abitazioni

IN SINTESI

	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
IIQ 18	185,6%	63,6%	173,5%	107,5%	150,7%
Diff. % su IQ 18	4,0%	4,0%	7,6%	9,7%	4,3%
Diff. % su IIQ 17	12,5%	19,8%	32,3%	19,4%	11,1%

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

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)

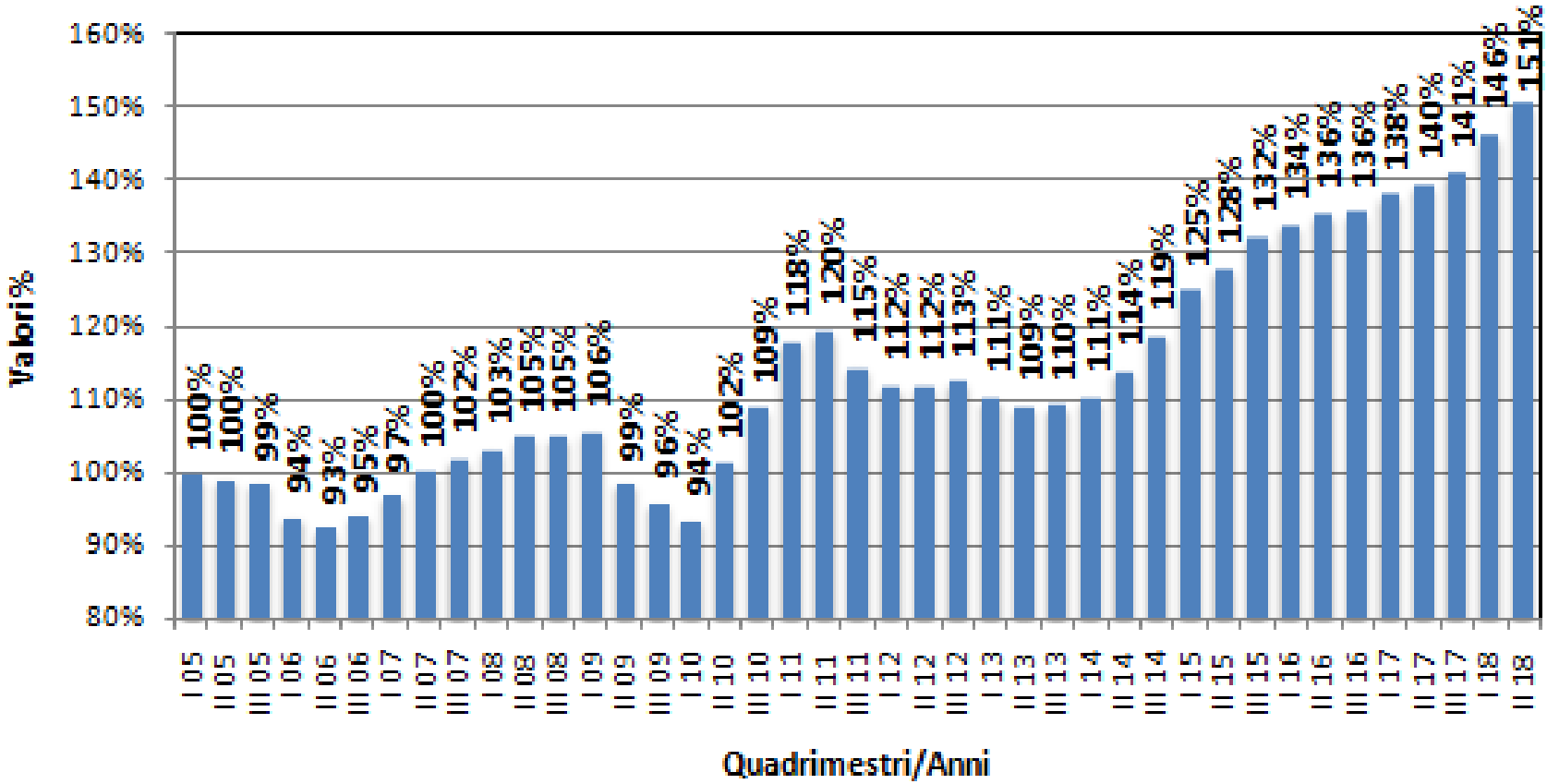
MILANO MONZA BRIANZA
F.I.M.A.A.

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

Area metropolitana Milano - Mercato della LOCAZIONE di abitazioni

Clima di fiducia del mercato della locazione di appartamenti

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



MILANO
MONZA BRIANZA
F.I.M.A.A.

Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA MiMB
Fonte: FIMAA MiMB

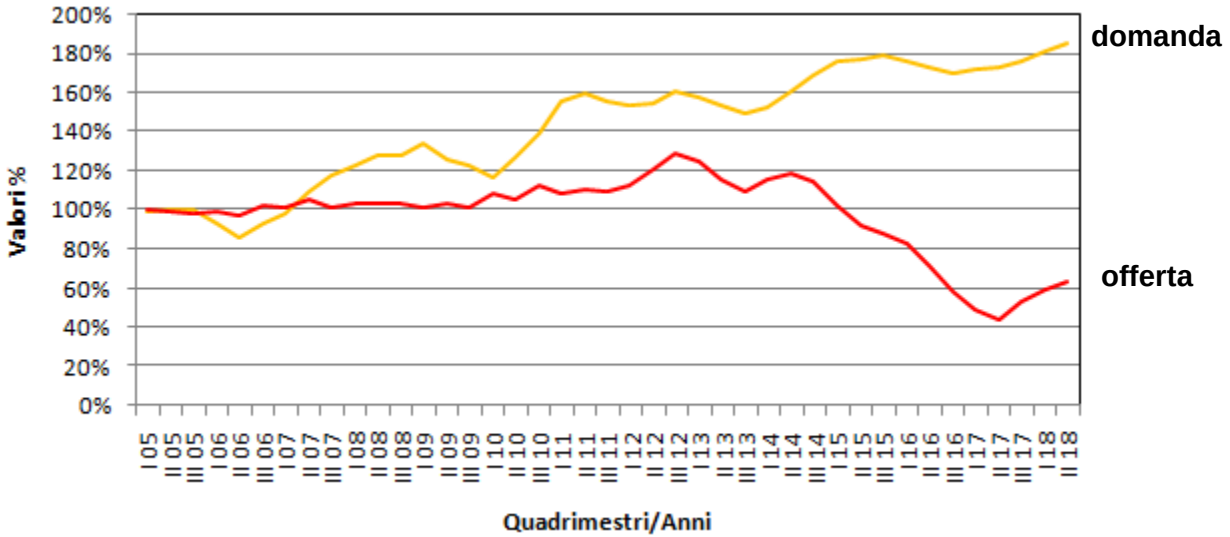
I giudizi danno riscontro negli ultimi quattro mesi di una domanda in ulteriore rafforzamento, in linea con il dato registrato il quadrimestre precedente, forse per le famiglie che hanno difficoltà di accesso al credito

Area metropolitana Milano - Indicatori analitici – Mercato locazione abitazioni

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

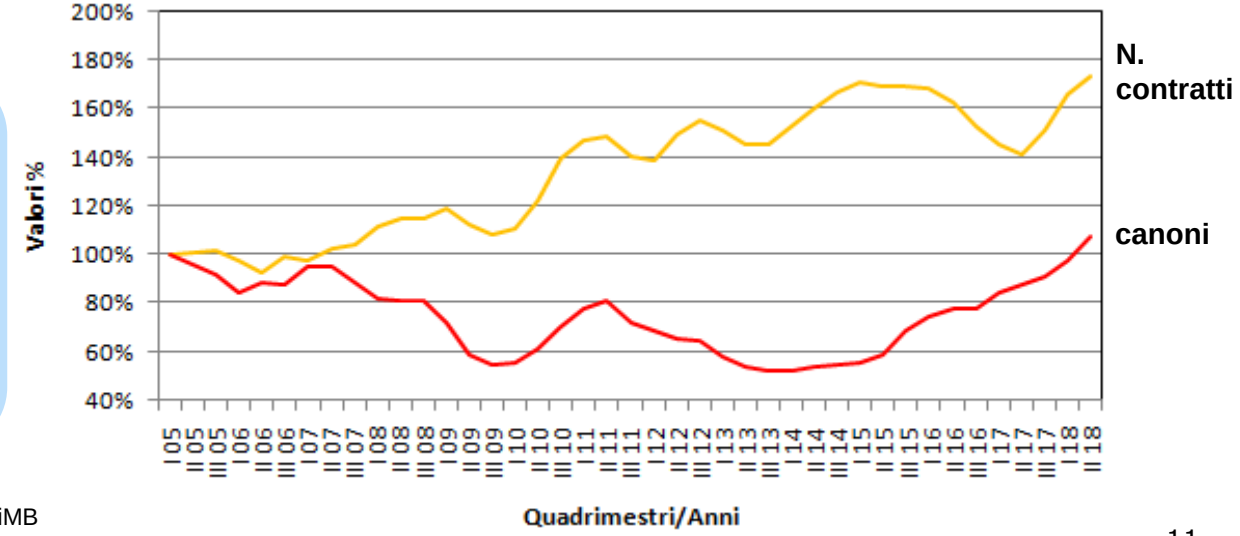
DOMANDA E OFFERTA

IIQ 2018
domanda ancora elevata, ma trend del prodotto offerto in affitto da tre quadrimestri non cala più



SCAMBI E PREZZI

IIQ 2018
la domanda di affitto spinge verso l'alto ulteriormente i canoni ed il numero di contratti



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

MILANO MONZA BRIANZA
F.I.M.A.A.