

## Sentiment Mercato residenziale

### MILANO

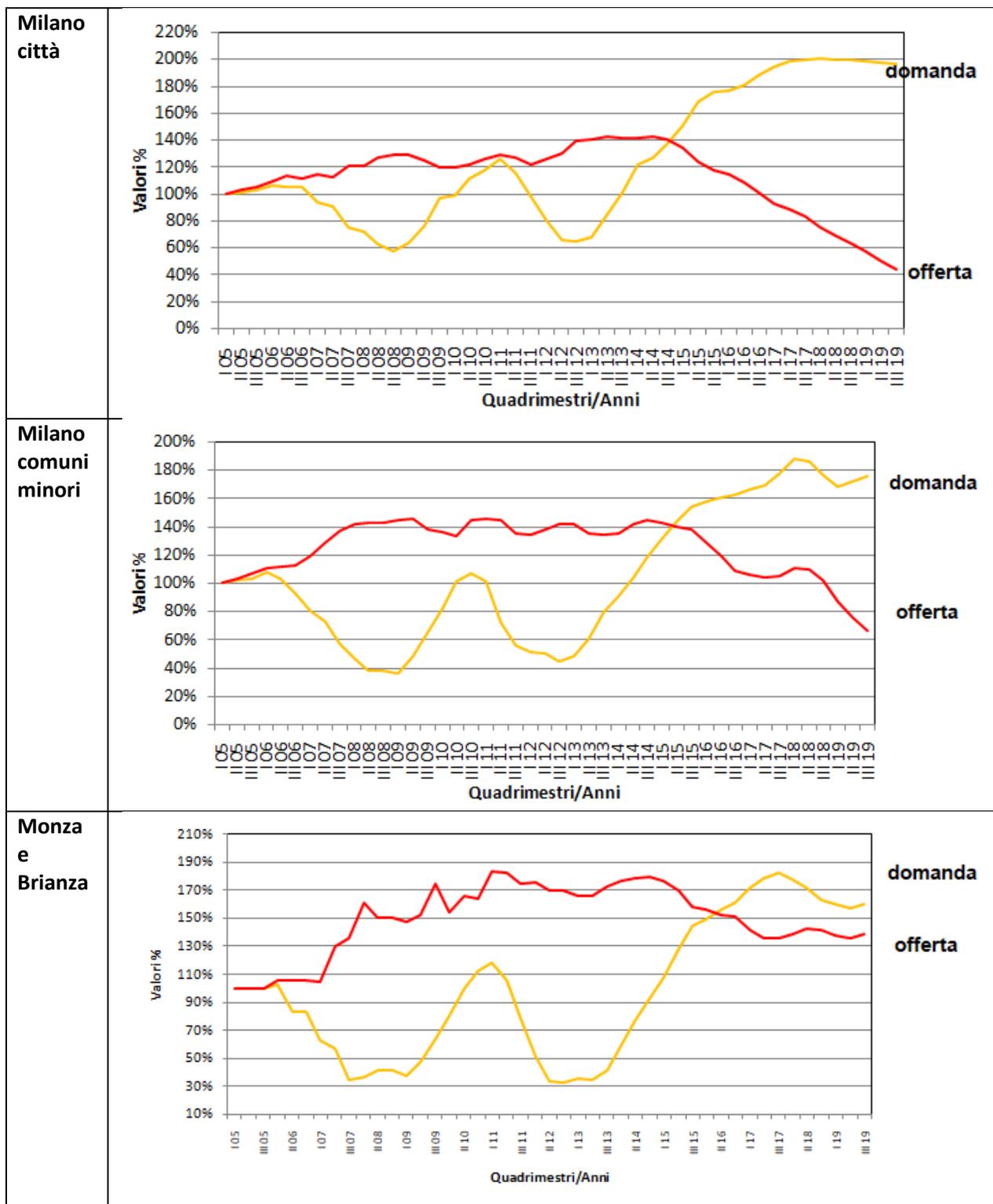
- *In base al sentiment, l'anno 2019 dovrebbe chiudersi con un incremento del numero di compravendite di quasi l'8% in città e del 6% nei comuni minori della Provincia, con prezzi che, nella città dovrebbero crescere in media del 5,8% (addirittura 6,3% nella componente delle abitazioni esistenti).*
- *Secondo la statistica ufficiale, infatti, tra il 4° trimestre 2018 ed il 2° trimestre 2019 i prezzi medi della abitazioni a Milano sono cresciuti del 5,5%, con un +2,2% fatto registrare per le nuove costruzioni.*
- *Anche gli agenti immobiliari FIMAA percepiscono un mercato della compravendita in forte crescita, sia rispetto allo scorso quadrimestre, sia rispetto allo scorso anno; con un sentiment percepito superiore del 75% a quello del 2005 nella città e del 37% nei comuni minori della Provincia.*
- *In città in questo quadrimestre la domanda di abitazioni cresce meno intensamente, ma l'offerta risulta in picchiata: -30,5% rispetto allo scorso anno (addirittura -35,1% nei comuni minori della Provincia). Trainati da una domanda meno tonica gli scambi riducono la percentuale di incremento sullo scorso anno, ma i prezzi salgono a giudizio dell'82% del campione della città (55,6% nei comuni minori della Provincia).*
- *lo sconto applicato in fase di trattativa si sta assottigliando: la modalità oltre 15% non è stata scelta da nessun rispondente in questo quadrimestre (tanto nella città quanto nei comuni minori della Provincia) ed il 56,6% degli intervistati lo colloca nel range tra 0 e 5% (28,6% nei comuni minori).*
- *Anche l'accorciamento dei tempi medi di vendita, testimoniato dal 71% di interpellati in città e 43% nei comuni minori della Provincia, evidenzia un mercato molto tonico.*
- *Tende a risalire a Milano, in controtendenza rispetto a quanto accade nel resto del Paese, la quota di appartamenti nuovi venduti sul totale. Erano il 16,3% tre anni or sono, oggi sono il 19,3% delle vendite complessive (i dati dei comuni minori della Provincia sono rispettivamente 15,0 e 15,1; mentre per l'Italia lo share passa da 20,3 a 16,6).*
- *Le vendite di mono e bilocali non arrivano all'8% del totale in città (28,6% nei comuni minori). Particolarmente venduto il bilocale in città con oltre il 63% delle vendite (il trilocale con il 57,1% di preferenze nel resto della provincia);*
- *Le aspettative per i prossimi mesi sono di ulteriore rafforzamento di scambi e prezzi. Sconti stabili, con ulteriore accenno a diminuire.*
- *Il sentiment del mercato della locazione continua a crescere, con un'offerta in forte riduzione: la quota dei giudizi che la ipotizzano calante supera del 9% quella che la vede in crescita in città (dell'11% nelle cinture più esterne). Il numero di contratti di locazione è tendenzialmente stabile rispetto allo scorso quadrimestre per carenza di prodotto, mentre i canoni sono percepiti in crescita.*

### MONZA E BRIANZA

- *I miglioramenti del mercato lambiscono anche l'area di Monza e Brianza, con un indice di percezione del mercato della compravendita che cresce del 6,1% rispetto allo scorso anno*

- *La domanda per acquisto non è tonica come quella della città di Milano e non si osservano (ancora) le stesse dinamiche nelle quantità offerte che non calano drasticamente. Il sentiment sugli scambi e sui prezzi è favorevole e percepito in crescita rispetto allo scorso anno.*
- *Il 70,4% di agenti FIMAA interpellati attesta il divario percentuale tra prezzo richiesto e prezzo effettivo tra il 5 e 10%. La percentuale era il 40% tre anni or sono. Cresce anche la percentuale di agenti che percepisce una riduzione dei tempi medi di vendita (37%).*
- *Trilocale sempre in testa nella graduatoria delle preferenze: 70,4% delle vendite.*
- *Le aspettative per i prossimi 4 mesi sono orientate verso scambi e prezzi in tendenziale aumento.*
- *Locazione abitativa ancora in miglioramento: l'indice cresce dell'8,1% rispetto allo scorso anno. Rispetto a 12 mesi or sono è percepita stabile la richiesta di appartamenti in affitto, mentre l'offerta cala in modo consistente. Numero di contratti e canoni percepiti ancora in aumento.*

**Monitoraggio della domanda per acquisto e dell'offerta in vendita di abitazioni in base ai giudizi espressi dagli agenti immobiliari FIMAA (valori %)**



Fonte: FIMAA Milano, Lodi, Monza Brianza.

Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA Milano, Lodi, Monza Brianza.