

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA

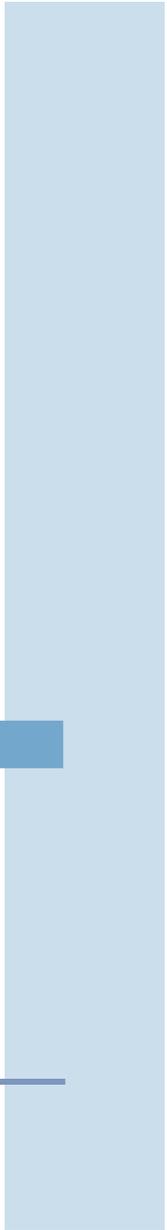


F.I.M.A.A.

Sentiment **Milano e hinterland**

Commerciale

IIIQ 2019



MILANO  
LODI  
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 <i>città</i>	Uffici <i>a.m.*</i>	Negozi <i>città</i>	Negozi <i>a.m.*</i>	Industr. <i>città</i>	Industr. <i>a.m.*</i>
IIIQ 19	142,5%	106,5%	139,1%	107,2%	70,7%	62,8%
Var. % su IIQ 19	2,2%	7,1%	2,1%	10,3%	2,5%	8,2%
Var. % su IIIQ 18	12,2%	26,0%	4,6%	22,6%	2,9%	19,8%

**\* area metropolitana**

Clima di fiducia “sintetico” per gli immobili commerciali in miglioramento in tutta la città e area metropolitana.

Fonte: FIMAA Milano, Lodi, Monza Brianza.

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

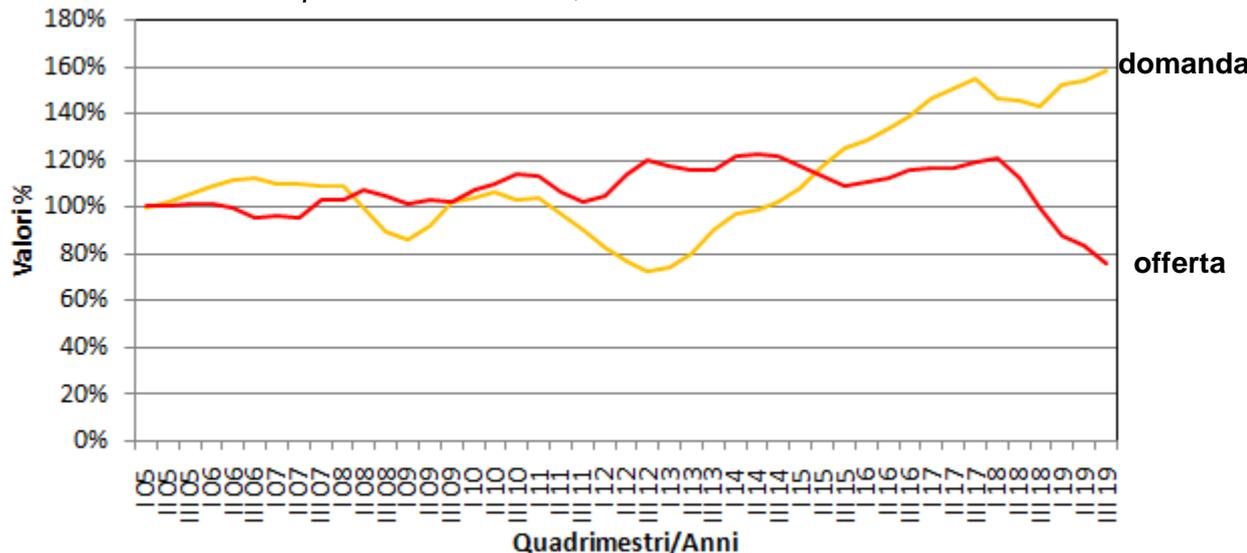
# Città di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita uffici

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

## DOMANDA E OFFERTA

### IIIQ 2019

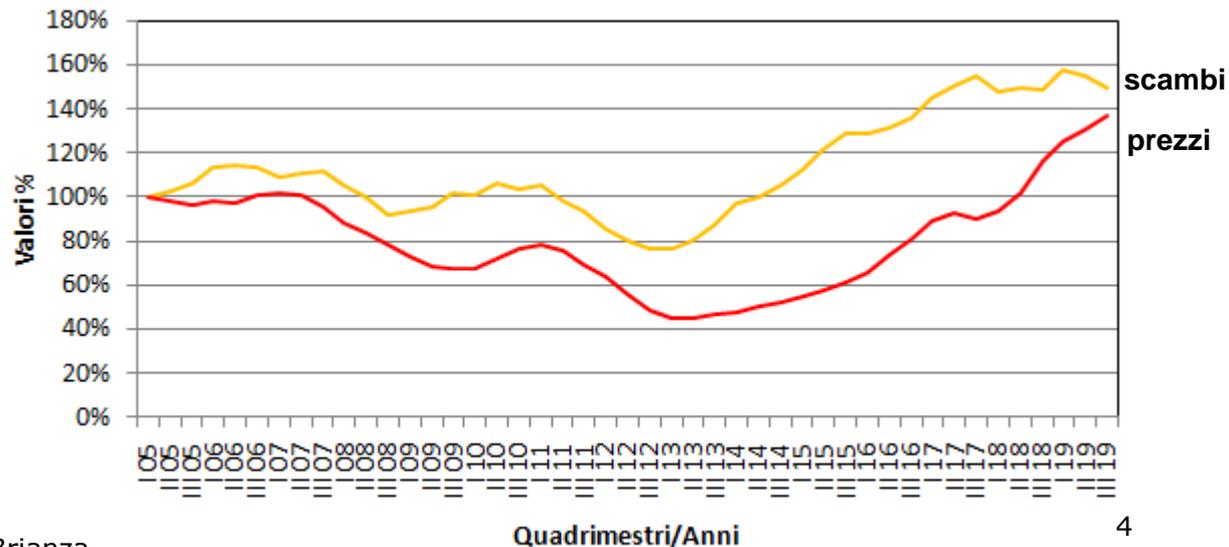
Si allarga la forbice tra domanda e offerta. La prima manifesta i trend crescenti la cui inversione è da collocare alla fine del 2012; la seconda mostra una riduzione delle quantità offerte dall'inizio del 2018.



## SCAMBI E PREZZI

### IIIQ 2019

Numero di scambi in minore crescita rispetto al 2013-17, ma con un'offerta più ridotta migliora la percezione dell'incremento dei prezzi di vendita.



Fonte: FIMAA Milano, Lodi, Monza Brianza.

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

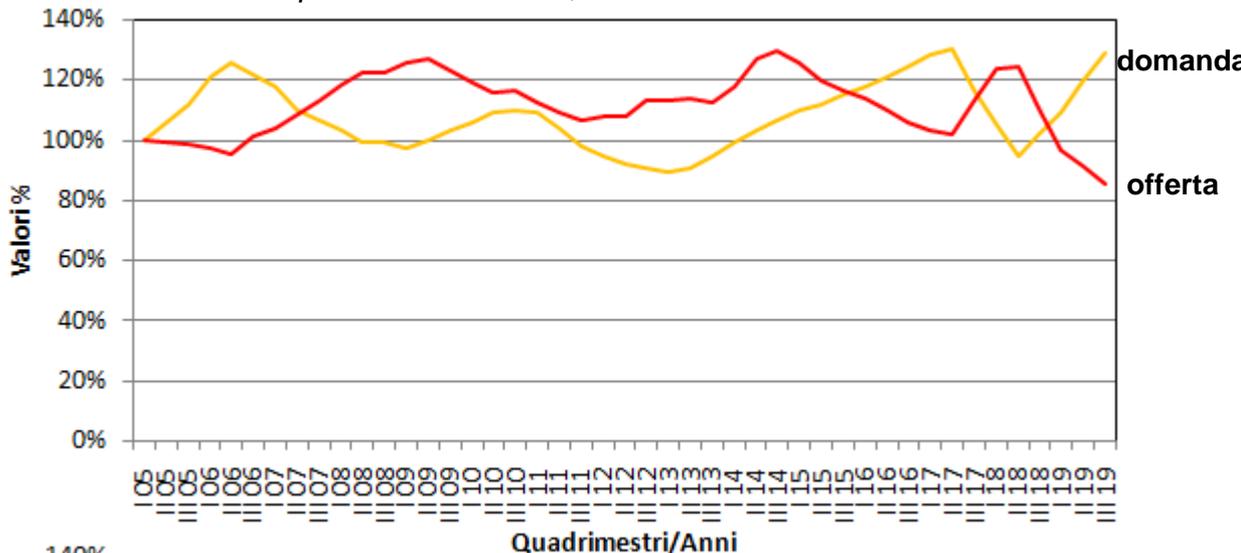
# Area metropolitana di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita uffici

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

## DOMANDA E OFFERTA

### IIIQ 2019

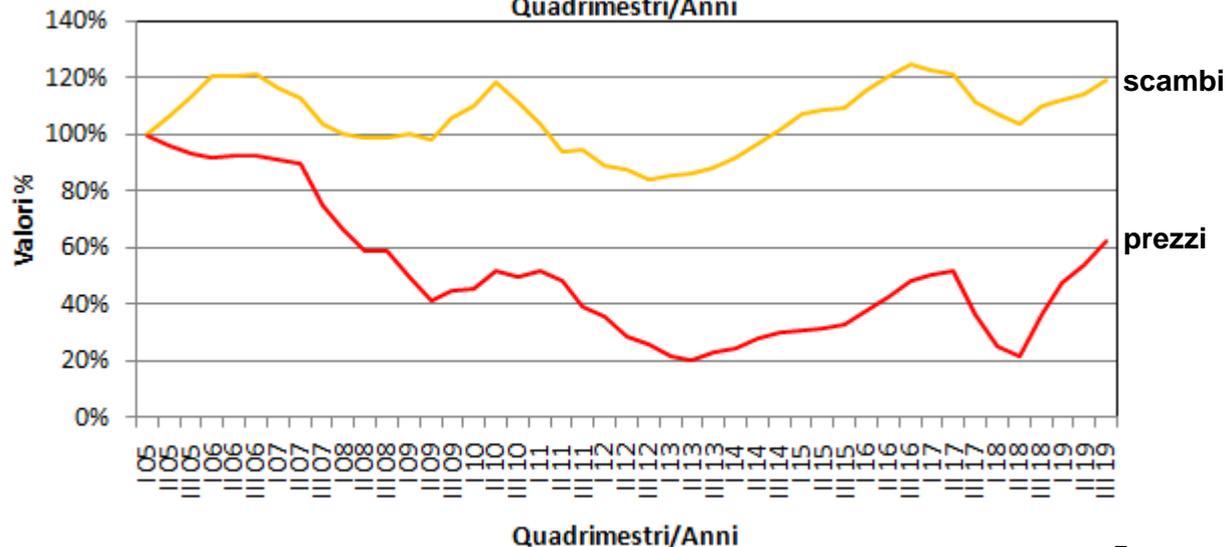
Dalla metà del 2018 la domanda è percepita crescente contestualmente ad un'offerta in riassorbimento.



## SCAMBI E PREZZI

### IIIQ 2019

Dalla metà del 2018 miglioramenti percepiti sia sul fronte scambi che su quello prezzi.



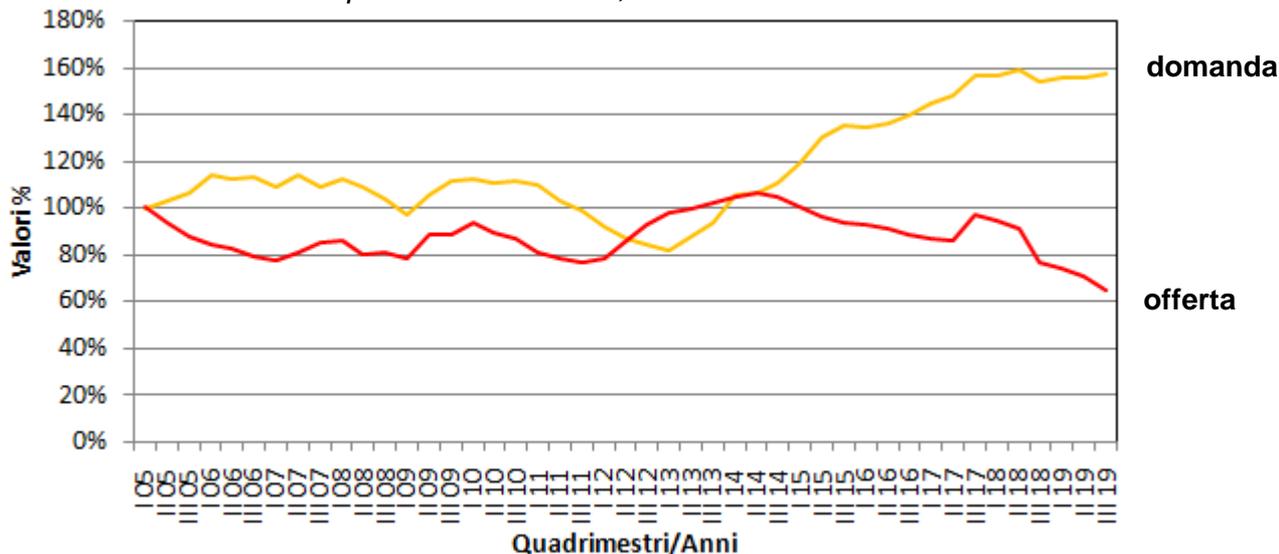
# Città di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita negozi

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

## DOMANDA E OFFERTA

### IIIQ 2019

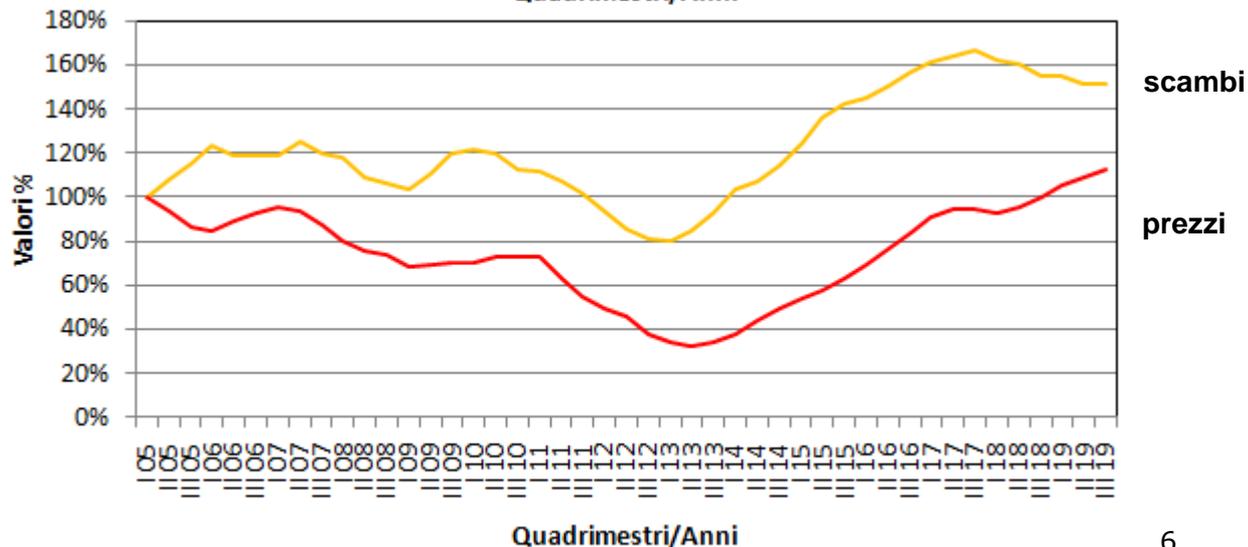
Come per gli uffici, trainati da un rinnovato interesse per gli immobili in città, aumentano le percezioni di aumento della domanda e di riduzione delle quantità offerte dal 2014.



## SCAMBI E PREZZI

### IIIQ 2019

Scambi percepiti con una crescita meno intensa rispetto agli anni 2013-17, ma percezioni positive sui prezzi di vendita.



Fonte: FIMAA Milano, Lodi, Monza Brianza.

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

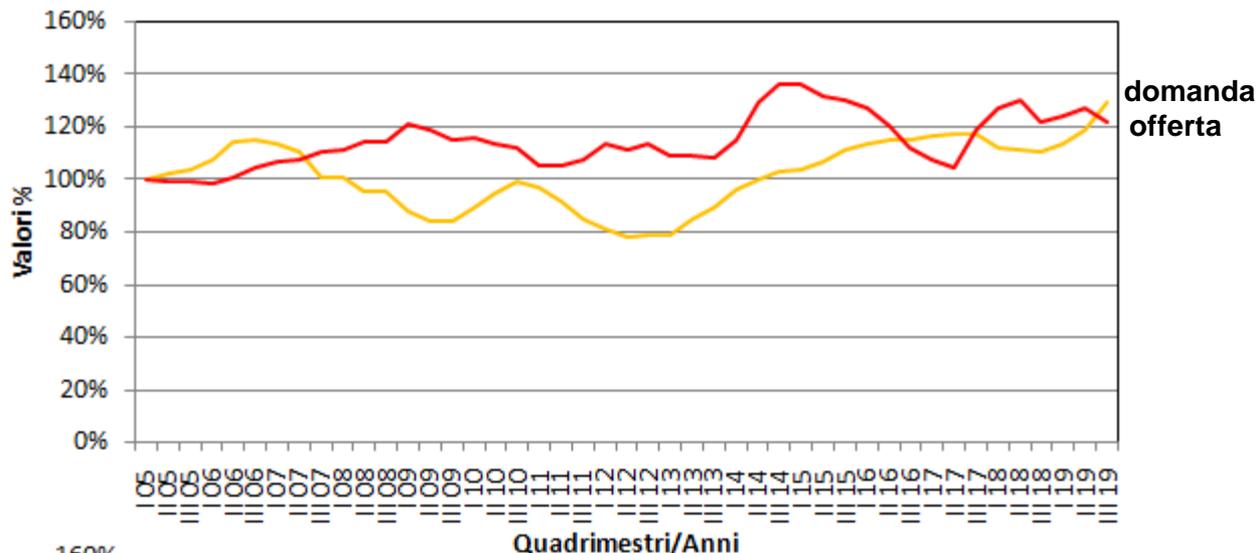
# Area metropolitana di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita negozi

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

## DOMANDA E OFFERTA

### IIIQ 2019

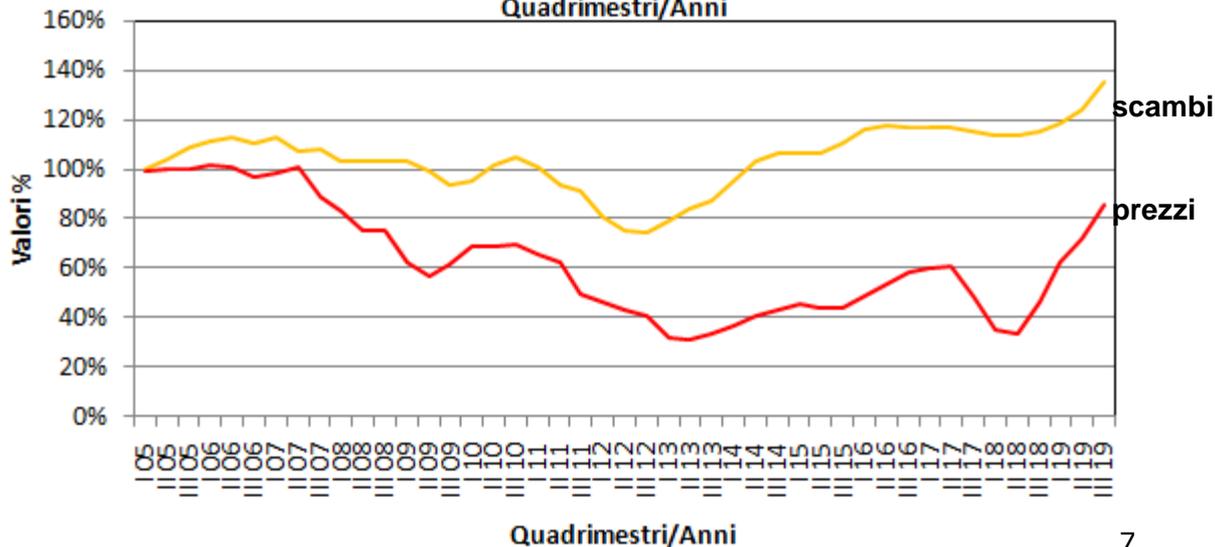
Giudizi espressi su un mercato molto volatile, di difficile interpretazione, con continui aggiustamenti. L'offerta rimane comunque abbondante.



## SCAMBI E PREZZI

### IIIQ 2019

Si segnalano giudizi crescenti sui prezzi di vendita dalla metà del 2018.



Fonte: FIMAA Milano, Lodi, Monza Brianza.

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

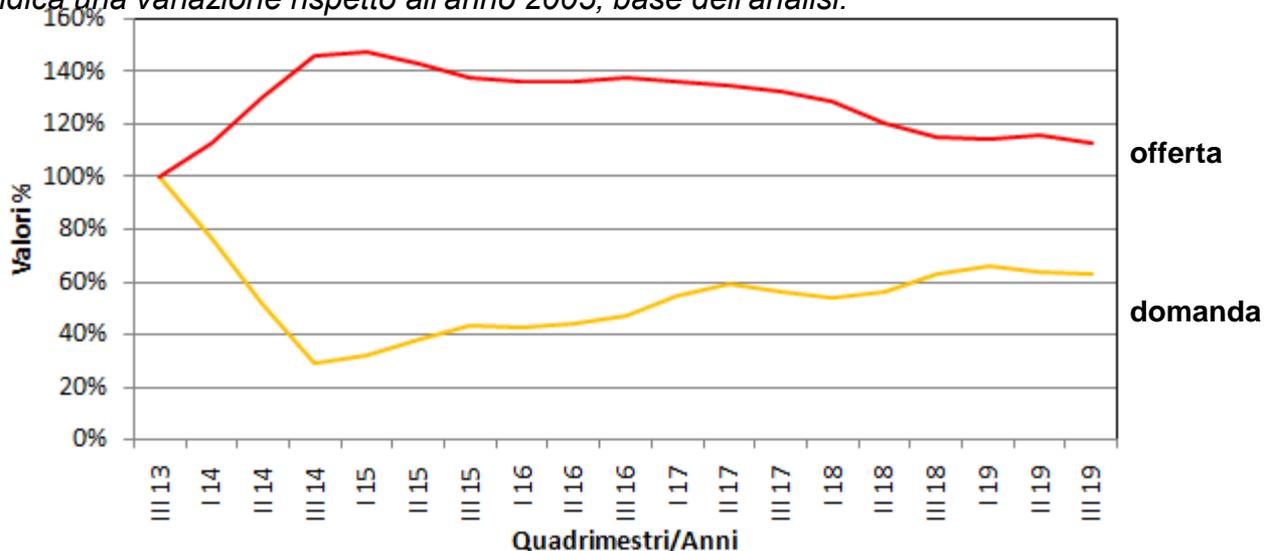
# Città di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita industriale

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

## DOMANDA E OFFERTA

### IIIQ 2019

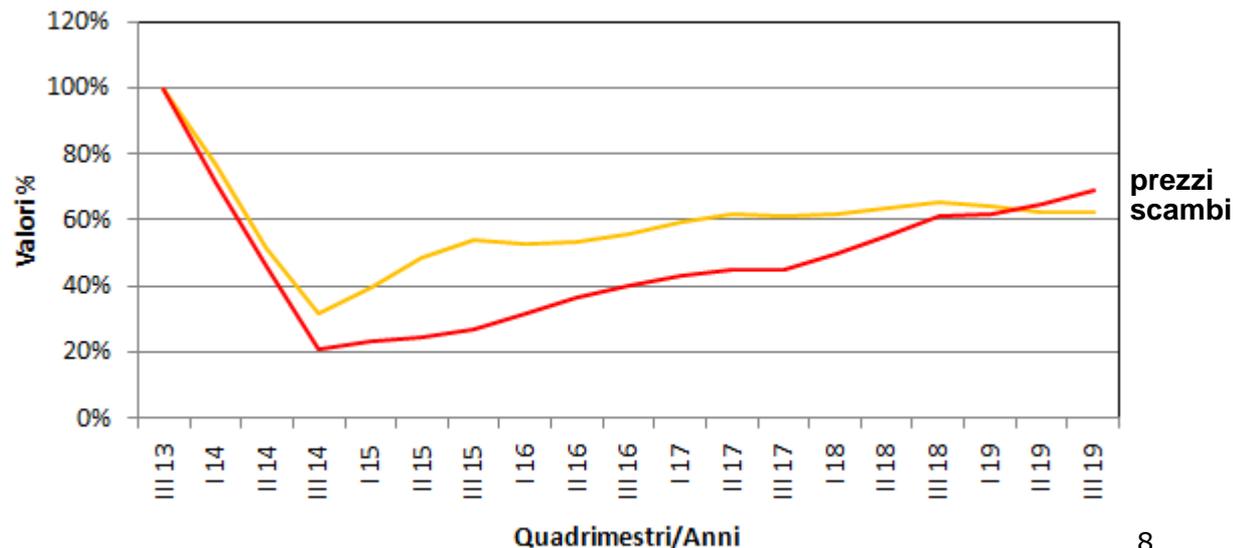
Si segnala un riavvicinamento delle quantità offerte (che comunque sono abbondanti e superiori alla domanda) e di quelle domandate.



## SCAMBI E PREZZI

### IIIQ 2019

Continuano a migliorare anche nell'ultimo quadrimestre i giudizi sugli scambi e sui prezzi, rimanendo comunque su bassi livelli.



Fonte: FIMAA Milano, Lodi, Monza Brianza.

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

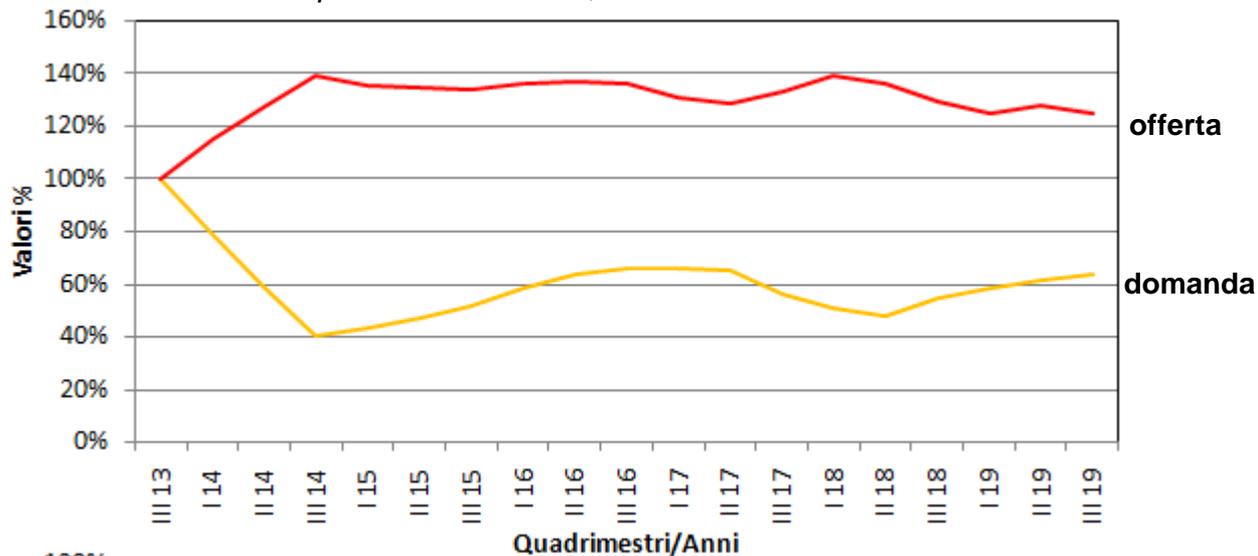
# Area metropolitana di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita industriale

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

## DOMANDA E OFFERTA

### IIIQ 2019

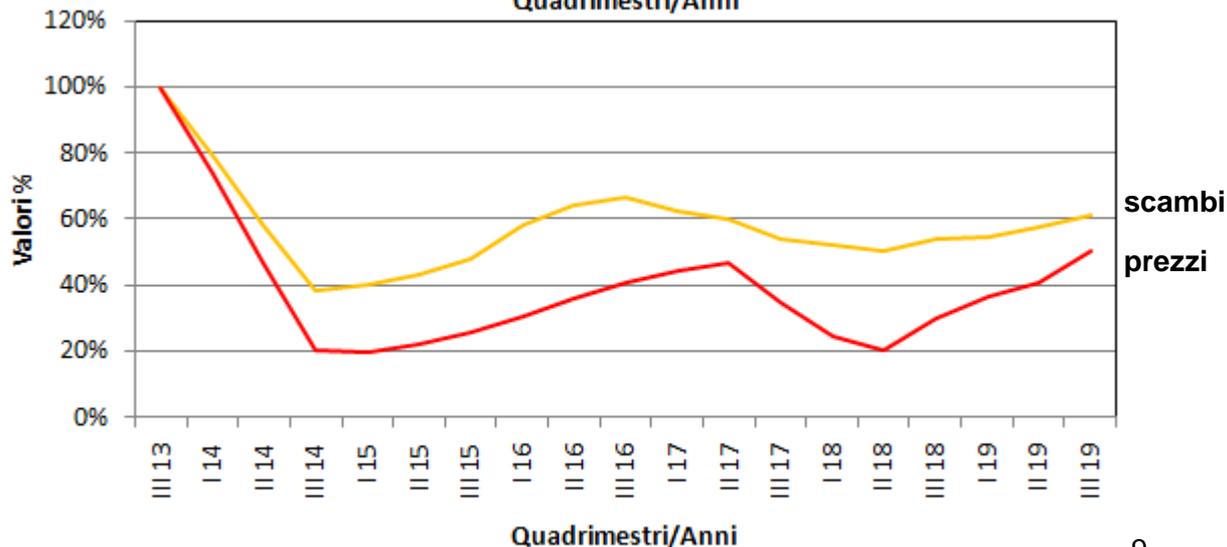
Le curve di offerta e domanda sembrano riavvicinarsi, ma restano comunque distanti.



## SCAMBI E PREZZI

### IIIQ 2019

Gli scambi si mantengono stabili, mentre i prezzi sono in lenta risalita



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

# Milano città - Sconti e tempi di vendita compravendita

Percentuale di rispondenti all'indagine

## FASCE DI SCONTI

### IIIQ 2019

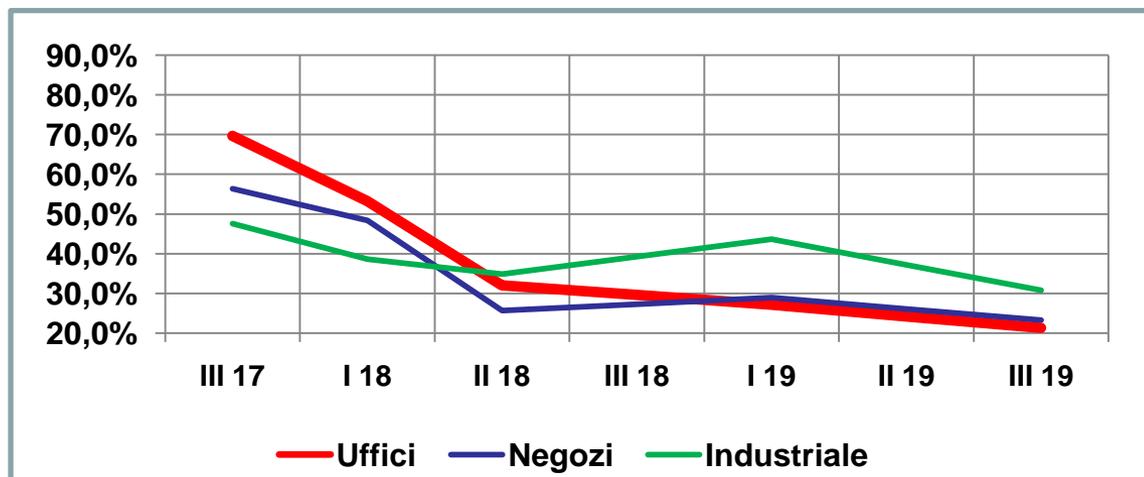
I giudizi espressi sullo sconto di immobili commerciali mostrano un ridimensionamento rispetto a 3 anni or sono

	0-5%	5-10%	10-15%	>15%
<b>Uffici</b>				
III 16	4,9%	17,1%	<b>43,9%</b>	34,1%
III 19	8,3%	<b>38,9%</b>	34,7%	18,1%
<b>Negozi</b>				
III 16	10,5%	34,2%	18,4%	<b>36,8%</b>
III 19	10,0%	<b>41,4%</b>	28,6%	20,0%
<b>Industriale</b>				
III 16	3,0%	9,1%	21,2%	<b>66,7%</b>
III 19	6,9%	17,2%	19,0%	<b>56,9%</b>

## GIUDIZI % DI AUMENTO DEI TEMPI MEDI DI VENDITA

### IIIQ 2019

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



Fonte: FIMAA Milano, Lodi, Monza Brianza.

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

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

Percentuale di rispondenti all'indagine

## FASCE DI SCONTI

### IIIQ 2019

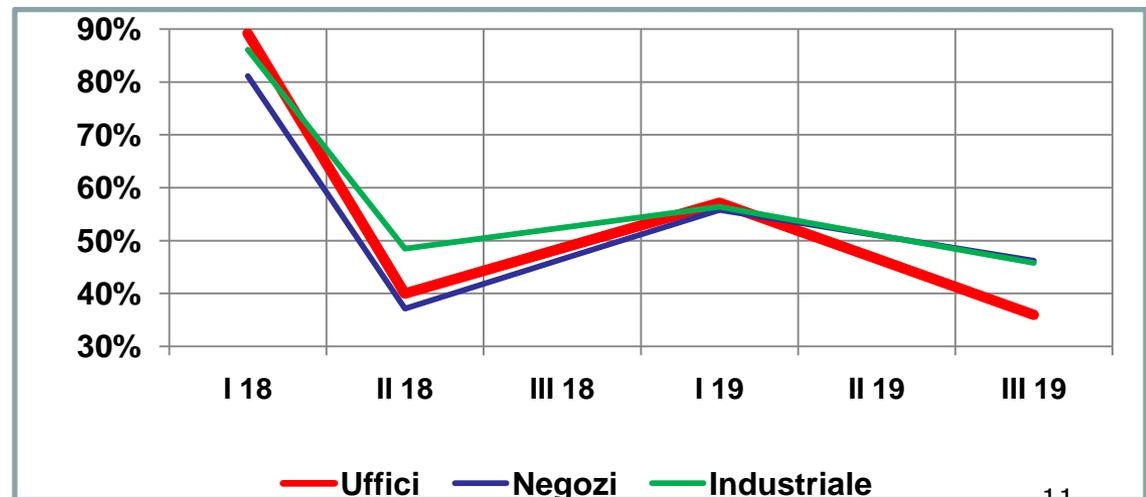
Anche in Provincia lo sconto applicato in fase di trattativa si sta riducendo. Rimangono dominanti, tuttavia, le quote di agenti che lo valutano con una percentuale superiore al 15%

	0-5%	5-10%	10-15%	>15%
<b>Uffici</b>				
III 16	5,3%	15,8%	26,3%	<b>52,6%</b>
III 19	3,8%	23,1%	30,8%	<b>42,3%</b>
<b>Negozi</b>				
III 16	10,5%	15,8%	26,3%	<b>47,4%</b>
III 19	7,7%	30,8%	23,1%	<b>38,5%</b>
<b>Industriale</b>				
III 16	0,0%	22,2%	27,8%	<b>50,0%</b>
III 19	4,2%	20,8%	20,8%	<b>54,2%</b>

## GIUDIZI % DI AUMENTO DEI TEMPI MEDI DI VENDITA

### IIIQ 2019

Seppure con una volatilità, il trend dei tempi medi di vendita è in riduzione anche nell'area metropolitana per tutte le tipologie commerciali



Fonte: FIMAA Milano, Lodi, Monza Brianza.

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

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

## IN SINTESI

UFFICI	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
IIIQ 19	173,3%	59,1%	167,4%	174,2%	163,9%
Var. % su IIQ 19	1,3%	-5,4%	2,1%	3,2%	2,2%
Var. % su IIIQ 18	-4,9%	-28,2%	4,8%	11,6%	6,5%

NEGOZI	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
IIIQ 19	154,7%	71,4%	155,6%	160,1%	149,8%
Var. % su IIQ 19	2,0%	-1,8%	-0,9%	2,5%	1,2%
Var. % su IIIQ 18	-3,3%	-14,8%	-1,3%	7,8%	2,9%

INDUSTRIA	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
IIIQ 19	68,5%	113,7%	69,9%	71,6%	74,1%
Var. % su IIQ 19	6,2%	-3,9%	4,1%	8,7%	6,1%
Var. % su IIIQ 18	1,9%	-2,2%	-9,1%	15,9%	2,3%

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)

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

## IN SINTESI

UFFICI	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
IIIQ 19	123,2%	88,9%	104,8%	77,1%	104,0%
Var. % su IIQ 19	7,5%	-5,3%	1,3%	16,6%	6,6%
Var. % su IIIQ 18	13,7%	-13,3%	4,9%	31,7%	14,3%

NEGOZI	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
IIIQ 19	146,7%	119,5%	131,9%	72,8%	108,0%
Var. % su IIQ 19	3,3%	0,6%	7,3%	6,0%	4,1%
Var. % su IIIQ 18	9,6%	7,7%	17,9%	16,2%	8,7%

INDUSTRIA	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
IIIQ 19	71,1%	119,8%	67,5%	48,5%	66,8%
Var. % su IIQ 19	3,8%	-5,0%	22,8%	21,1%	12,6%
Var. % su IIIQ 18	-2,8%	-8,1%	17,6%	31,9%	12,8%

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)

# Previsioni mercato compravendita per immobili commerciali per i prossimi 4 mesi

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

\* area metropolitana

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

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.