

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Collegio Agenti d'Affari in Mediazione
di Milano, Lodi, Monza Brianza e Province dal 1945

Sentiment **città Milano**

Residenziale

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)

Città di Milano - Il «clima di fiducia» compravendita abitazioni

IN SINTESI

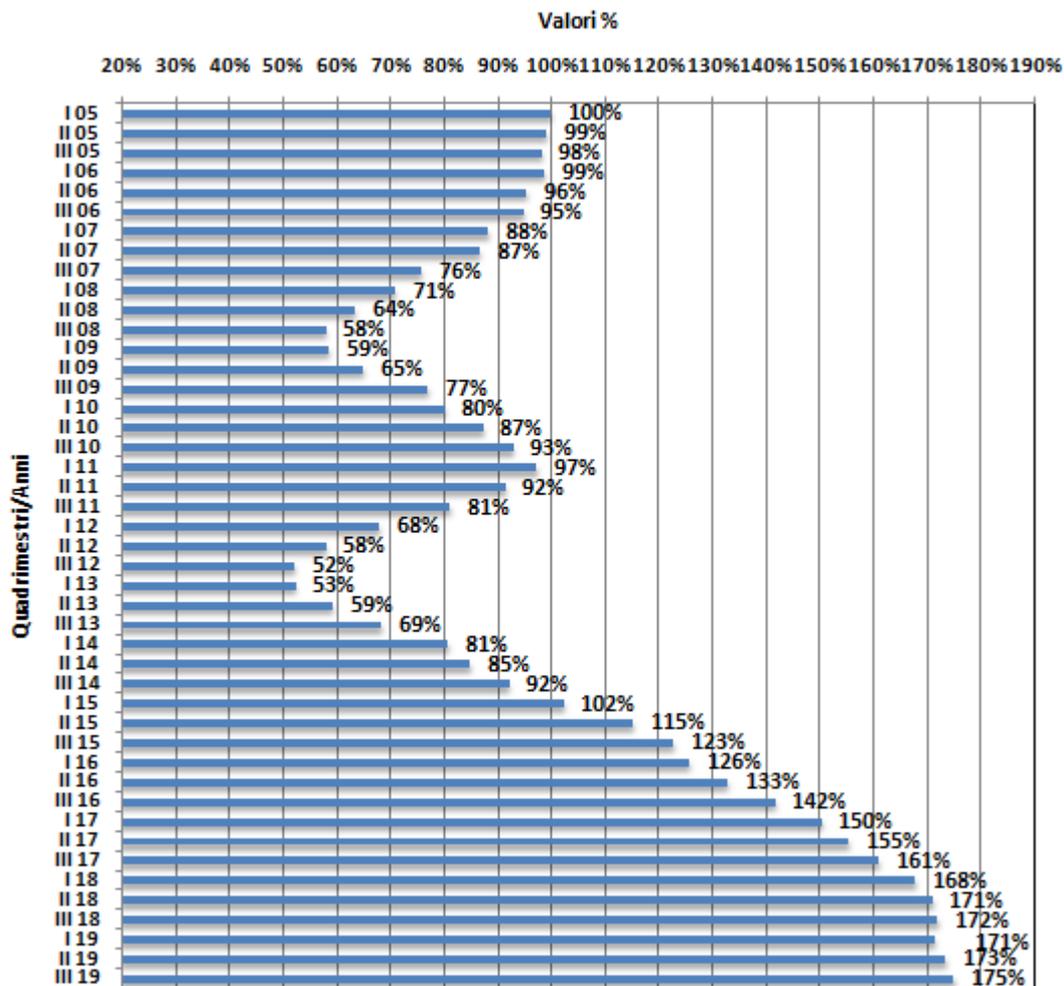
	Domanda	Offerta	Scambi	Prezzi	Indice sintetico
IIIQ 19	196,8%	43,8%	179,3%	167,9%	175,0%
Var. % su IIQ 19	-0,8%	-11,8%	-2,0%	3,4%	0,9%
Var. % su III Q 18	-1,7%	-30,5%	-6,8%	5,8%	1,7%

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)

Città di Milano - Il «clima di fiducia» compravendita abitazioni

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



IIIQ 2019

Mercato ancora in
crescita, sia rispetto
allo scorso
quadrimestre, sia
rispetto allo scorso
anno, percepito
superiore del 75% a
quello del 2005.

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

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

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



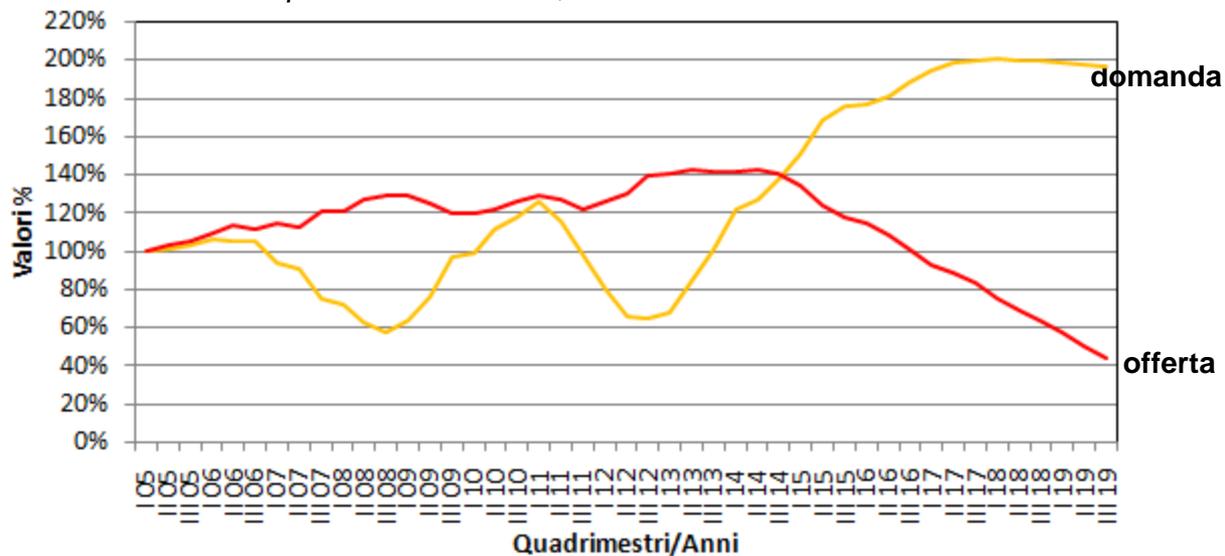
Città di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita abitazioni

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

DOMANDA E OFFERTA

IIIQ 2019

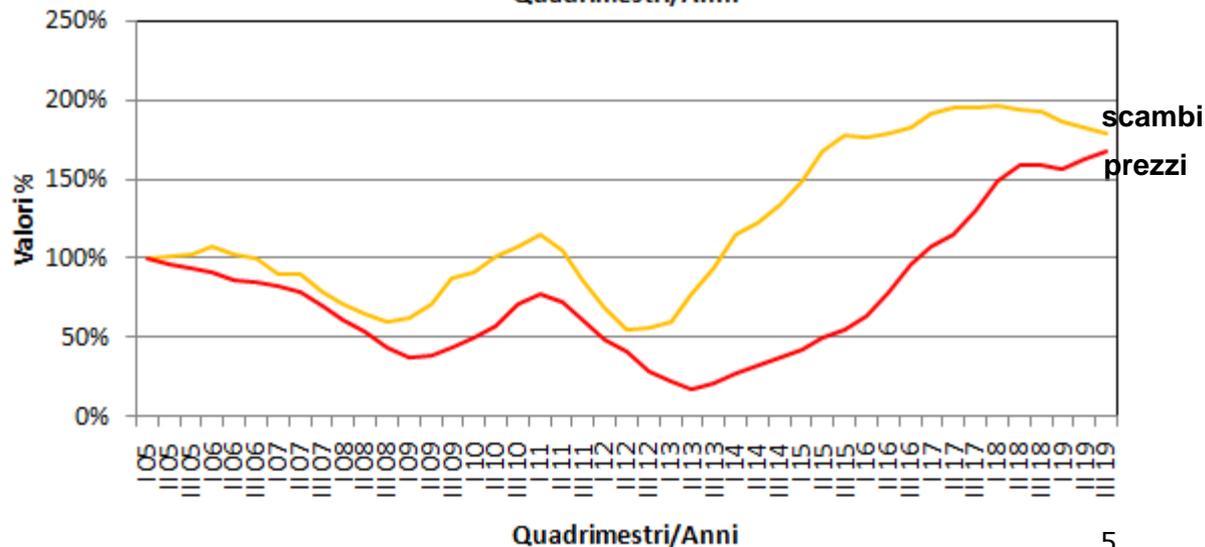
La domanda di abitazioni cresce meno intensamente, ma offerta in picchiata: -30,5% rispetto allo scorso anno



SCAMBI E PREZZI

IIIQ 2019

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



Fonte: FIMAA Milano, Lodi, Monza Brianza.

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

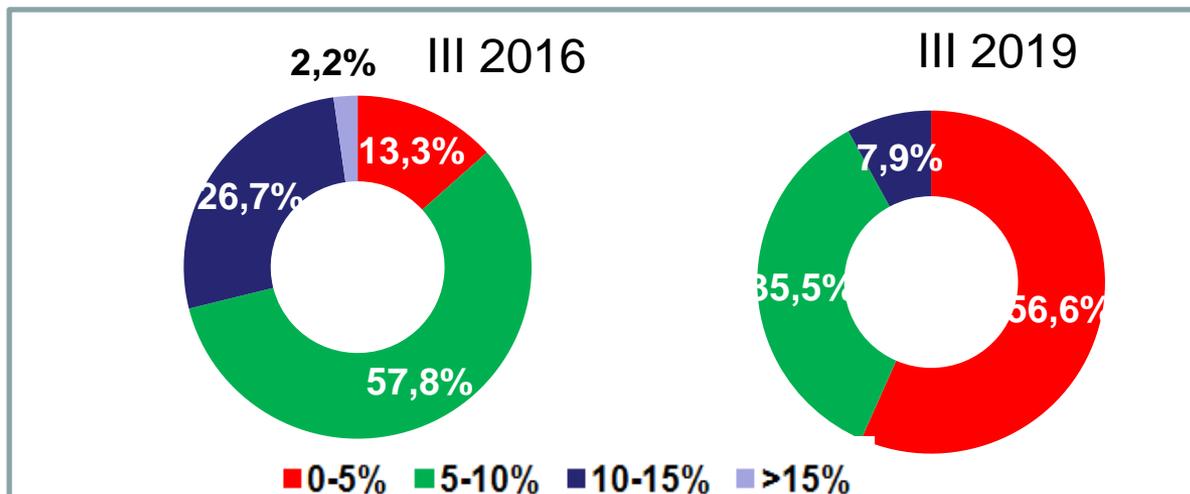
Milano città - Sconti e tempi di vendita compravendita di abitazioni

Percentuale di rispondenti all'indagine

FASCE DI SCONTI

IIIQ 2019

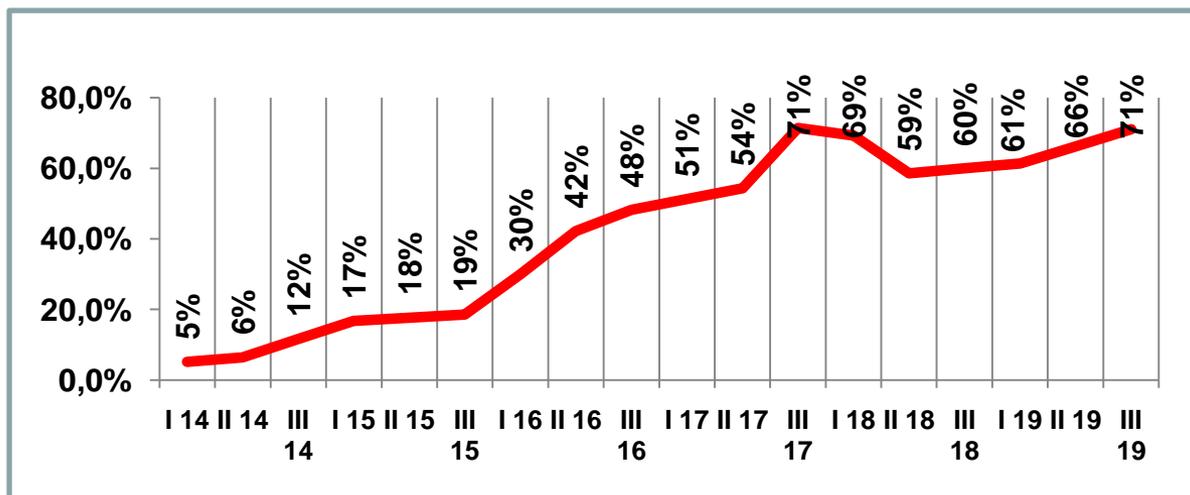
lo sconto applicato in fase di trattativa si sta assottigliando: la modalità oltre 15% non è stata scelta da nessun rispondente ed il 56,6% degli intervistati lo colloca nel range tra 0 e 5%



GIUDIZI % DI RIDUZIONE DEI TEMPI MEDI DI VENDITA

IIIQ 2019

Anche l'accorciamento dei tempi medi di vendita, testimoniato dal 71% di interpellati, evidenzia un mercato spumeggiante



Fonte: FIMAA Milano, Lodi, Monza Brianza.

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

Milano città – Quota % di appartamenti nuovi compravenduti IIIQ 19

III 16	Nuovi	Recenti	Vecchi
Città di Milano	16,3	34,8	51,7
Area metropolitana Milano	15,0	42,7	47,0
Italia (Istat)	20,32	79,68	

III 19	Nuovi	Recenti	Vecchi
Città di Milano	19,3	32,9	47,8
Area metropolitana Milano	15,1	37,5	47,4
Italia (Istat)	16,56	83,44	

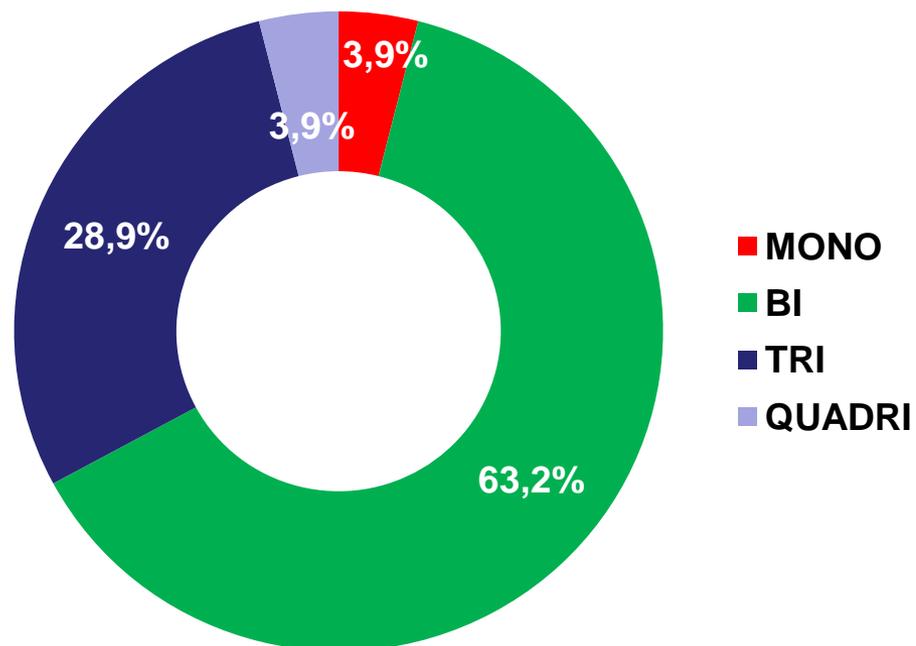
Fonte: FIMAA Milano, Lodi, Monza Brianza, Istat.
Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA Milano, Lodi, Monza Brianza.

Milano città – Appartamenti più richiesti

PIÙ RICHIESTI

IIIQ 2019

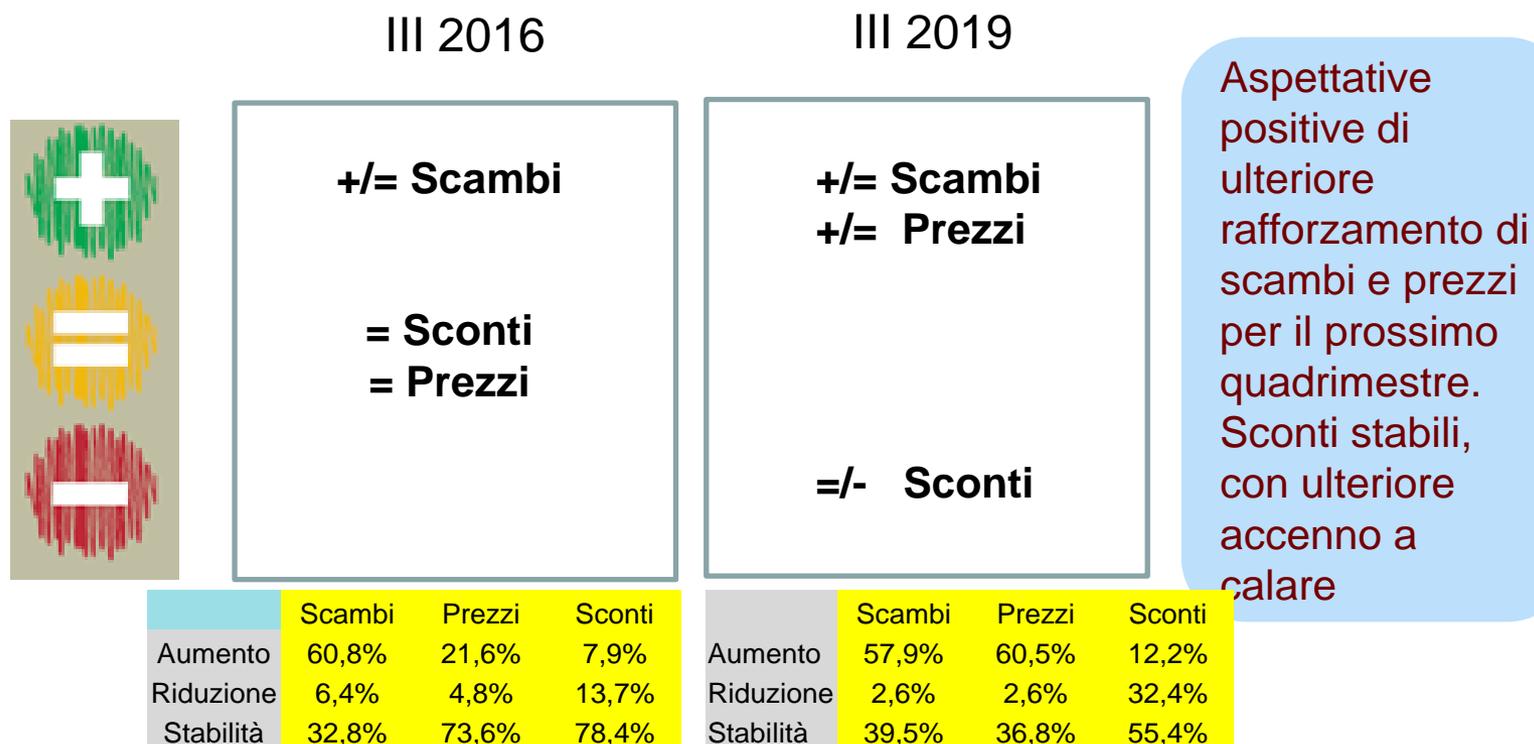
Vendite di mono e bilocali non arrivano all'8% del totale.
Particolarmente venduto il bilocale



■ MONO
■ BI
■ TRI
■ QUADRI

Milano città - Previsione prossimi mesi compravendita abitazioni

Variabili per acquisto



Città di Milano - Il «clima di fiducia» locazione abitazioni

IN SINTESI

	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
IIIQ 19	220,9%	-9,0%	197,7%	217,7%	211,3%
Var. % su IIQ 19	-0,9%	240,3%	-1,0%	1,6%	0,7%
Var. % su III Q 18	-1,2%	-197,2%	-5,1%	2,0%	1,1%

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

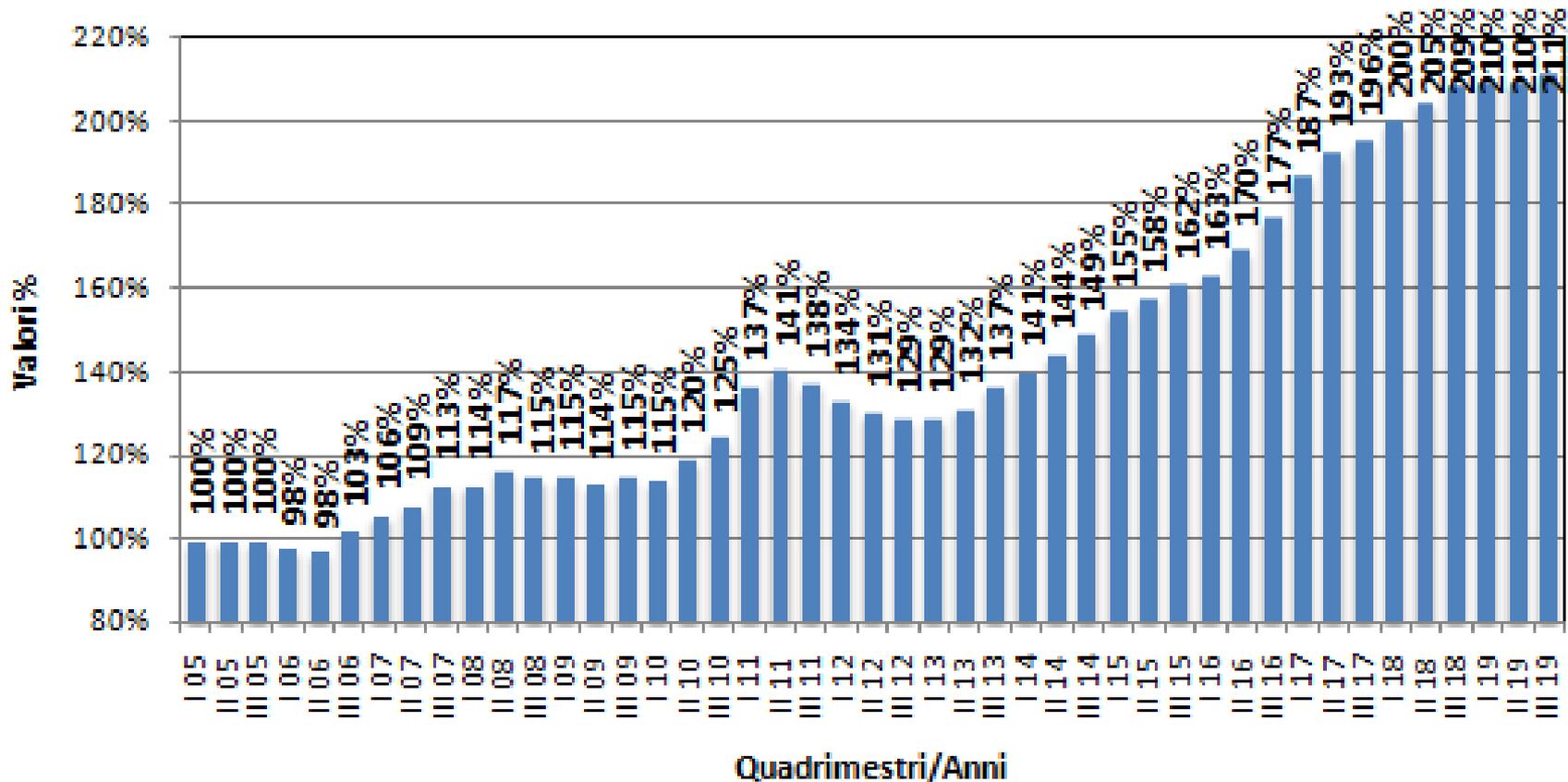
Il valore percentuale
meno 100 indica una
variazione rispetto
all'anno 2005, base
dell'analisi.

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

Milano città - 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)



Il sentiment del mercato della locazione nel Capoluogo continua a crescere, con un'offerta in forte riduzione, praticamente inesistente

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

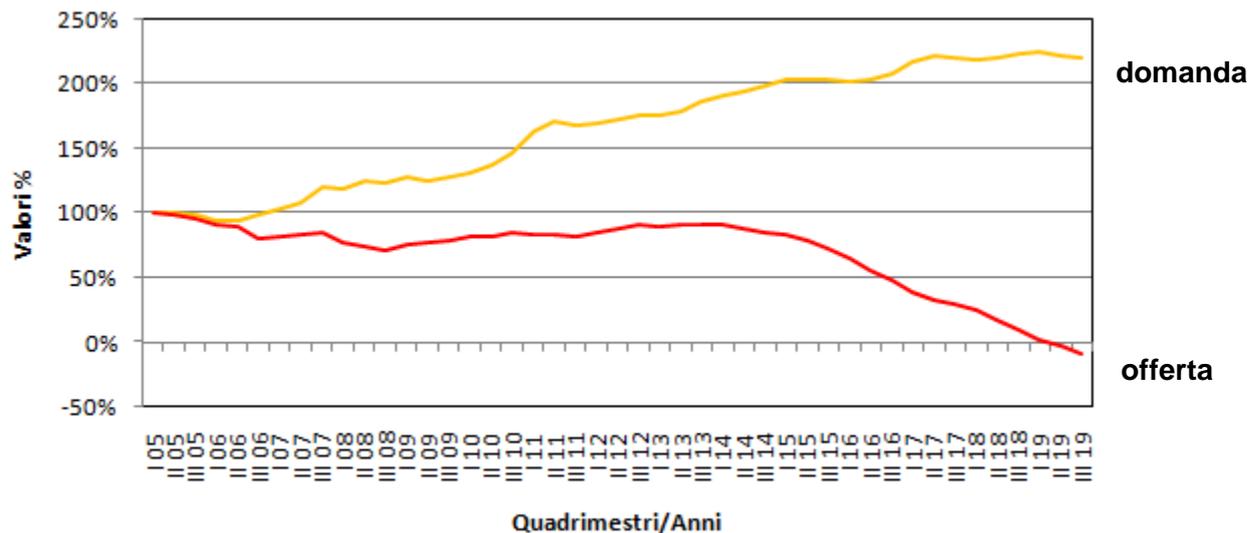
Milano città - Indicatori analitici – Mercato locazione abitazioni

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

DOMANDA E OFFERTA

IIIQ 2019

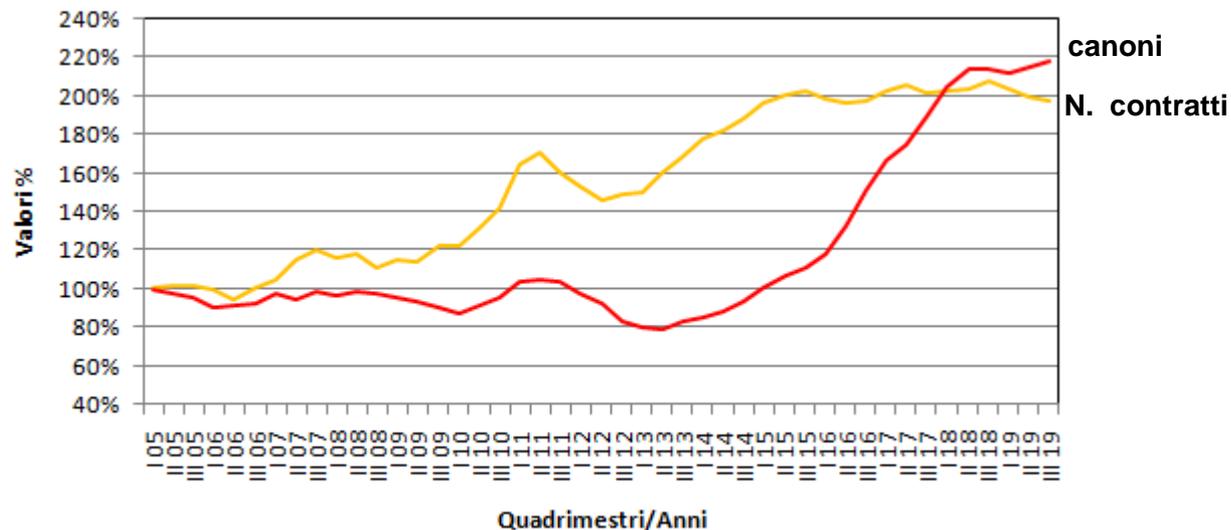
Per l'offerta di abitazioni in locazione la quota dei giudizi che la ipotizzano calante supera del 9% quella che la vede in crescita



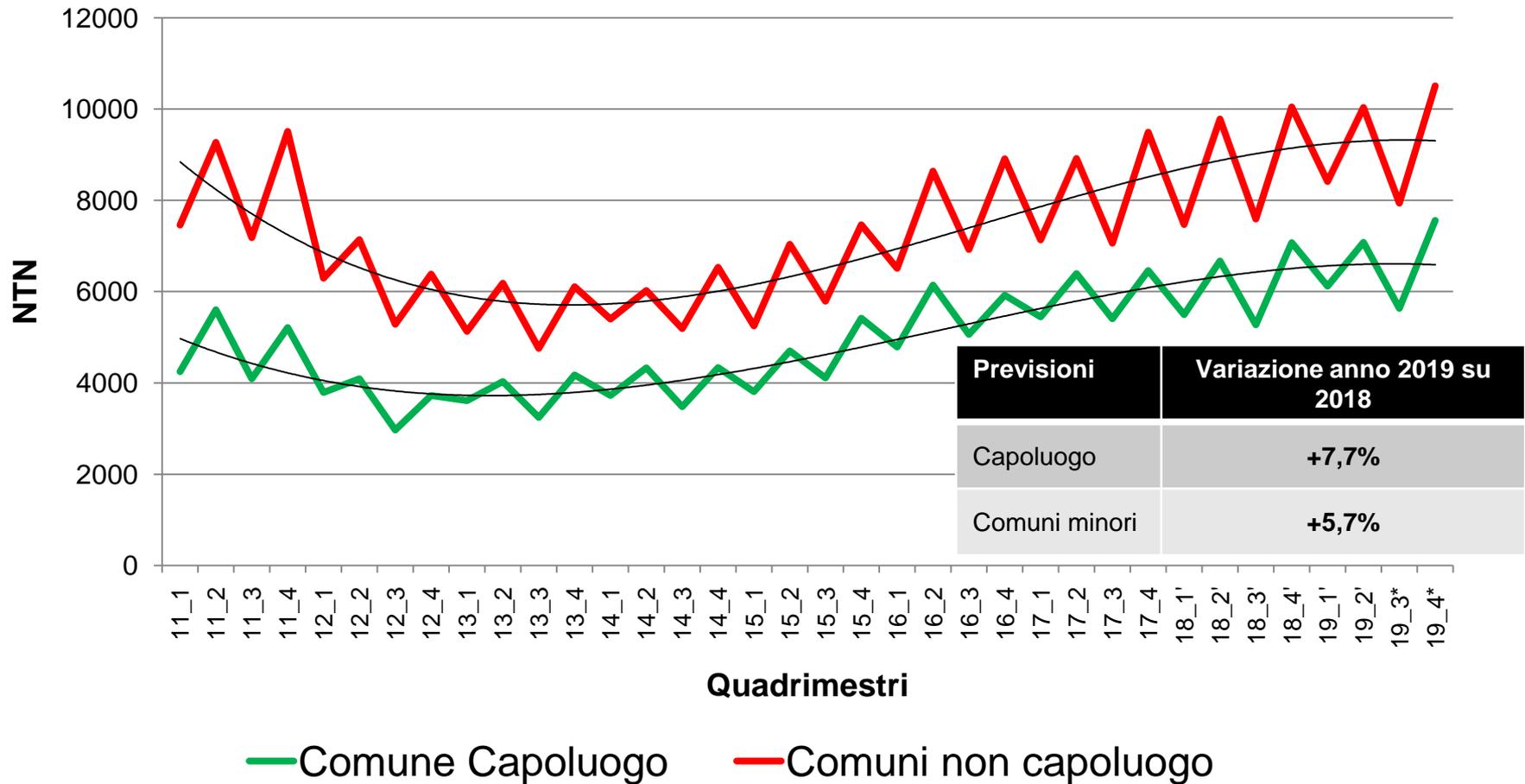
SCAMBI E PREZZI

IIIQ 2019

Il numero di contratti di locazione è stabile rispetto allo scorso quadrimestre, mentre i canoni sono percepiti in crescita



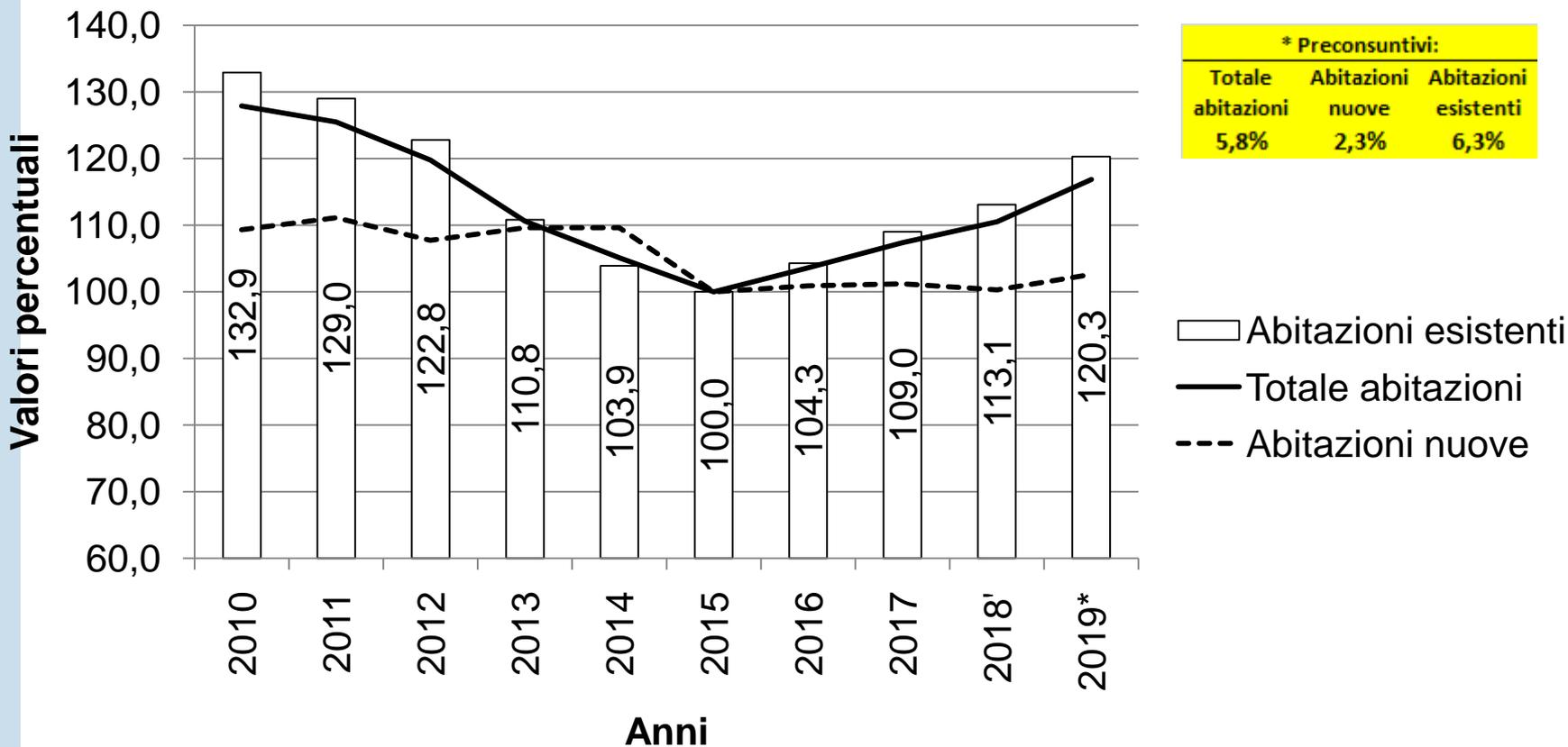
Milano – Andamento del numero di scambi di abitazioni e previsioni



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

‘ Dati provvisori Agenzia delle Entrate.
* Previsioni FIMAA MiLoMB.

Comune Milano - Indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100)



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

' Dati provvisori Istat.
 * Preconsuntivi FIMAA MiLoMB.