



## Sentiment immobiliare febbraio 2021 – Ufficio Studi FIMAA MiLoMB

### Mercato immobiliare 2021: come muoversi e cosa aspettarsi

#### FIMAA MiLoMB fotografa il quadrimestre novembre 2020 / febbraio 2021: previsioni per approcciare al meglio un mercato in rapida trasformazione

*Milano, 9 marzo 2021*

Affrontare un mercato immobiliare così mutevole in una situazione così incerta e imprevedibile come quella attuale può provocare a chiunque ansia da prestazione, come accade certe volte ad un primo appuntamento: per affrontarlo con tranquillità, puntando al successo, ci vogliono anche savoir-faire e la giusta predisposizione.

Il **Sentiment** - raccolto ed elaborato da **FIMAA MiLoMB** e riferito al periodo novembre 2020 / febbraio 2021 - fornisce, in questo senso, un importante e utile indicatore delle aspettative sul mercato in corso e di quelli che saranno gli sviluppi futuri del mercato immobiliare a Milano e in provincia. Il Sentiment è basato sulle aspettative degli operatori che, quotidianamente, affrontano il mercato e i suoi repentini cambiamenti.

Il mercato residenziale a Milano è riuscito a reggere l'urto della pandemia da Covid 19, chiudendo l'anno 2020 in sostanziale tenuta. Per l'anno in corso la situazione potrebbe però cambiare; non necessariamente in maniera traumatica, ma alcune novità nel modo di intendere e vivere l'abitare, accolte lo scorso anno come inevitabili adattamenti alle misure di contenimento del contagio e in altri casi come accettabili cambiamenti, potrebbero consolidarsi, ridefinendo di fatto la domanda di case, e introducendo definitivamente (o quasi) nuovi parametri di giudizio nell'attribuzione del valore di un'abitazione.

Alcuni di questi cambiamenti sono delineati in modo chiaro dal Sentiment di mercato tracciato da **FIMAA MiLoMB** per Milano e provincia, realizzata analizzando le aspettative degli operatori immobiliari che operano su queste aree per il primo quadrimestre del 2021.

L'entusiasmo provocato dalla scoperta del vaccino, infatti, ha lasciato spazio alla constatazione che, nella realtà, produrre, distribuire e inoculare miliardi di dosi non è cosa semplice né, soprattutto, immediata. La durata della pandemia resta la variabile principale con cui fare i conti. Fare previsioni sul futuro non è di per sé semplice e, in questo caso, ci si espone ancora più del solito al rischio di sbagliare. Proprio per questo, quindi, è meglio affidarsi a strumenti di analisi e a indicatori attendibili e utili.

## IL SENTIMENT NELLA CITTA' DI MILANO

Per quanto riguarda Milano città, il dato più vistoso del “Barometro delle compravendite residenziali” prodotto da **FIMAA MiLoMB** è il forte calo della percentuale di operatori che nota per il primo quadrimestre in corso un aumento della domanda, caduto dall'84,6% degli ultimi 4 mesi del 2020 all'attuale 42,2%. Da notare, però, che gran parte delle preferenze perse si è riversato nell'aspettativa di stabilità, cresciuta al 43,1% dal 12,8%. La percentuale di operatori che percepiscono un calo di domanda è aumentata, ma in misura limitata, dal 2,6 al 14,7%. Non si assiste quindi a un tracollo del mercato, quando piuttosto a un suo rallentamento.

In altre parole saranno pochi coloro che, attualmente impegnati nella ricerca di casa, decideranno di rinunciarvi. Per contro chi ancora non aveva deciso di farlo preferirà rimandare ancora per qualche mese. In attesa di capire i futuri sviluppi della pandemia e le conseguenze economiche.

Anche sul fronte offerta è l'aspettativa di stabilità a prevalere, passando dal 20,8% del periodo settembre – dicembre 2020 al 41,7% del primo quadrimestre 2021. In calo la percentuale degli operatori che intravedono una diminuzione d'offerta, dal 55,8 al 20,4%; mentre aumenta la percentuale di chi vede un aumento di offerta, dal 23,4 al 37,9%.

Nemmeno sul lato dell'offerta, quindi, ci si attendono grandi scossoni. Anche in questo caso pare prevalere l'attendismo, come evidenziano anche le percezioni sui prezzi che, per il 60,4% sono rivolte alla stabilità (il dato era del 15,8% nel quadrimestre precedente). È invece praticamente crollata la percentuale di coloro che, per il quadrimestre in corso, si aspettano un aumento dei prezzi: il numero è sceso dall'81,6% al 31,7%. Difficile attendersi un risultato diverso viste le attese di domanda in calo e di offerta stabile.

Per quanto riguarda la distribuzione degli operatori circa il numero di scambi atteso per il quadrimestre in corso le percentuali dicono, 32,3% in aumento, 28,3% in diminuzione e 38,4% stabile. Anche in questo caso la variazione maggiore riguarda coloro che si attendevano un aumento delle compravendite che, nel terzo quadrimestre 2020, sommavano il 62,8% del totale.

L'indice sintetico della compravendita, che misura il grado di ottimismo/pessimismo degli operatori in base all'andamento dell'attività monitorata dai 4 indici analitici (domanda, offerta, scambi e prezzi) resta comunque in territorio abbondantemente positivo al 124%, ben sotto il massimo del 176% del terzo quadrimestre 2019, ma a distanza enorme dal minimo storico del terzo quadrimestre 2008 (in coincidenza con il fallimento di Lehman Brothers e lo sboom della bolla subprime), quando segnava il 49%, o in coincidenza con la crisi dei debiti sovrani tra primo quadrimestre 2012 e primo quadrimestre 2013, con variazioni tra il 51 e il 54%.

Per quanto riguarda le previsioni degli operatori sui prossimi mesi il numero di scambi è destinato a crescere secondo il 39% degli operatori considerati, mentre rimarrà stabile per il 36%. La maggioranza dei professionisti dell'immobiliare prevede inoltre una stabilità dei prezzi (62,4%), così come degli sconti praticati in sede di trattativa (56,7%), a conferma dell'inelasticità dell'offerta che, tradizionalmente, tende ad arroccarsi sulle proprie posizioni e convinzioni di valore, preferendo accettare tempi più lunghi per la conclusione delle trattative piuttosto che riduzioni del prezzo di cessione dell'immobile.

Un'ultima notazione riguarda il mercato delle locazioni, che sembra soffrire problemi più pesanti. L'indice sintetico nel primo quadrimestre 2021 ha infatti fatto segnare il nuovo minimo storico dal 2005 (anno in cui si è iniziato a calcolare l'indice) all'85%. Anche i singoli indici, peraltro, sono tutti volti verso il basso, con tutte le implicazioni che ciò può comportare in termini di acquisto della casa a scopo di investimento che pare avere perso molto appeal.

## **IL SENTIMENT NELLA CITTA' METROPOLITANA**

La situazione appare diversa se si considera la città metropolitana di Milano, ossia l'ex provincia. La nuova domanda, che a causa del Covid sembra essere mutata prediligendo metrature più ampie e soluzioni con spazi esterni rispetto alla location più vicina al centro città, appare consolidata. Così per il 72,5% degli operatori nel primo quadrimestre la domanda di abitazioni continuerà ad aumentare a fronte di un'offerta che non mostra una direzione altrettanto precisa: per il 37,5% degli operatori crescerà, per il 35% si ridurrà e per il restante 27,5% resterà stabile.

L'attesa staticità dei prezzi di compravendita (52,5%) dovrebbe comunque favorire la conclusione di un buon numero di deal che, secondo il 57,9% è destinato ad aumentare nei quattro mesi in corso.

A conferma della migliore percezione dello stato del mercato residenziale della città metropolitana da parte degli operatori, l'indice sintetico delle compravendite, al 126%, non si trova a grandissima distanza dal massimo storico del 144% del terzo quadrimestre 2019, mentre è distantissimo dai minimi storici del 26% del secondo quadrimestre 2012.

Per quanto riguarda le previsioni sui prossimi mesi, a prevalere sono l'aumento del numero di scambi per il 67,5%; la stabilità dei prezzi di vendita per il 57,5% e la stabilità degli sconti concessi in sede di trattativa per il 68,4%.

Infine lo stato del mercato appare buono anche per quanto riguarda le locazioni nella provincia milanese, con un indice sintetico al 129%, ossia al di sopra della media quadrimestrale calcolata dal 2005.