



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

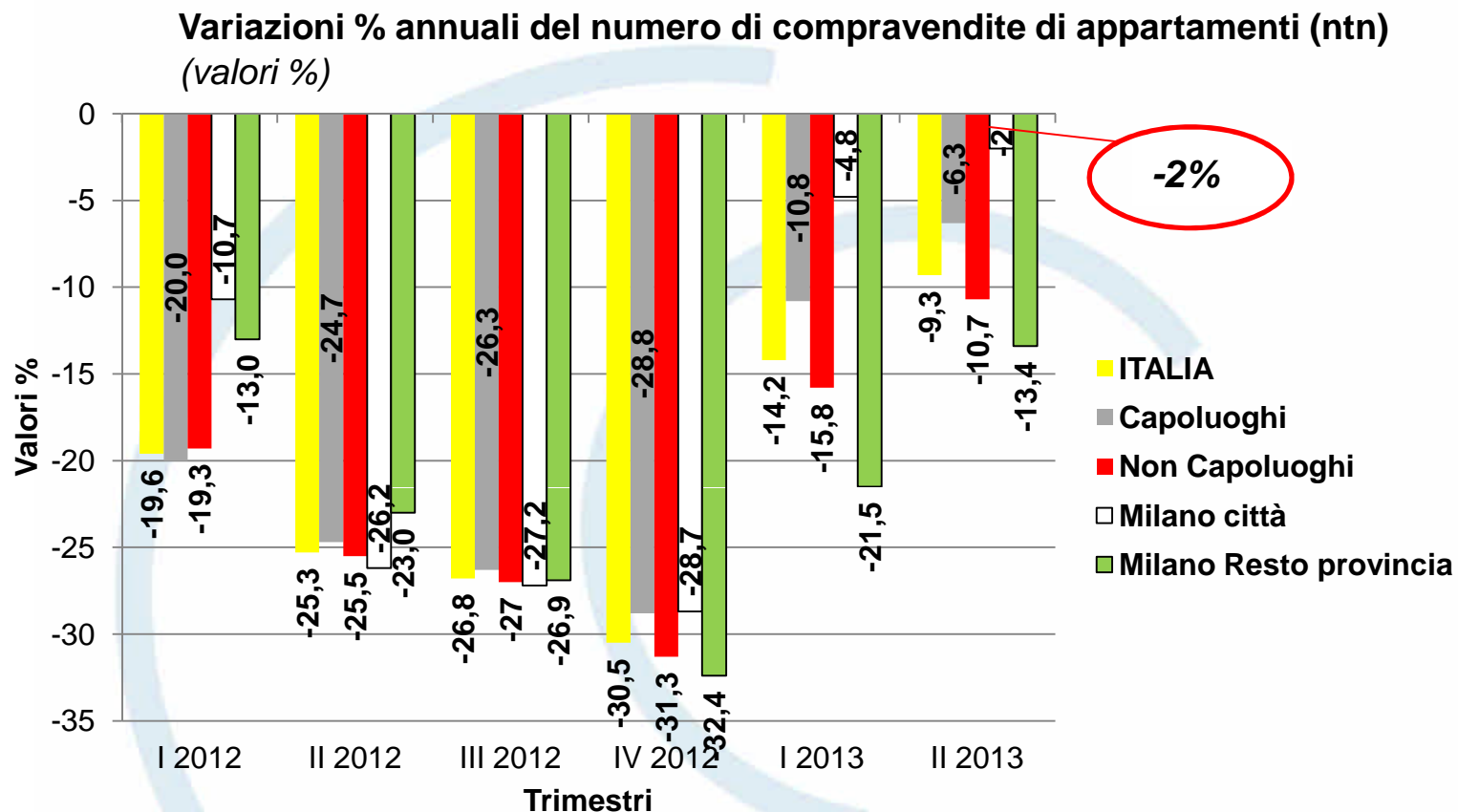
***Sentiment* del mercato immobiliare residenziale – Milano e Provincia**

Il quadrimestre 2013

Conferenza Stampa
Milano, Palazzo Turati
5 novembre 2013

Vincenzo Albanese
Presidente FIMAA
Milano Monza & Brianza

Il mercato della residenza: compravendite in Italia e Milano



Il trimestre 2013 migliora ulteriormente rispetto al I trimestre, ma tutte le variazioni restano negative. La variazione del Capoluogo meneghino, tra le grandi città, viene questa volta superata dai dati positivi registrati a Bologna (+5) e Napoli (+1,8).

Il mercato residenziale a Milano: anticipazione delle tendenze

Milano città termometro

Approssimarsi fase di "normalizzazione"

- Il mercato nazionale tenderà ad assestarsi nei prossimi anni alle 400.000 – 450.000 unità compravendute.
- I prezzi riprenderanno solo quando il numero delle compravendite raggiungerà le 600.000 unità.



MILANO
MONZA BRIANZA

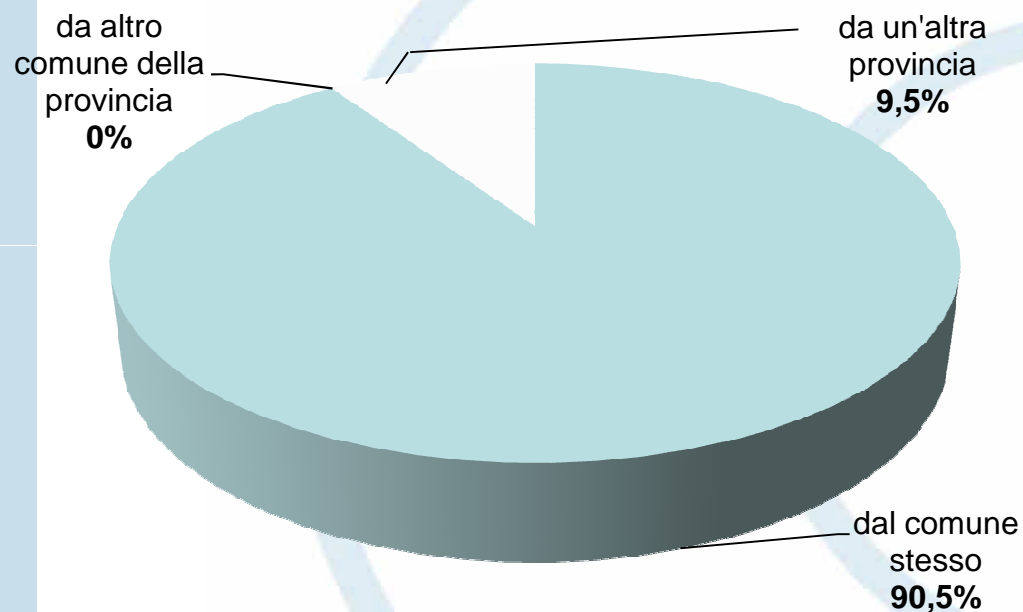


Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza - Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza & Brianza dal 1945

Il mercato della residenza a Milano: macrodinamiche in atto

Milano– Provenienza della DOMANDA di abitazioni in città



Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

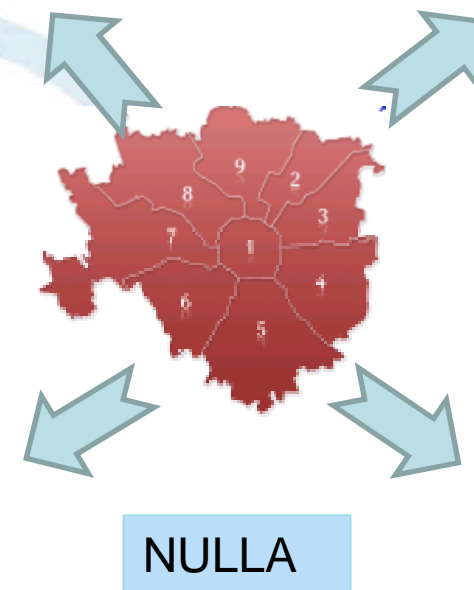
Fonte: Nomisma

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Milano- DOMANDA di abitazioni in uscita dalla città



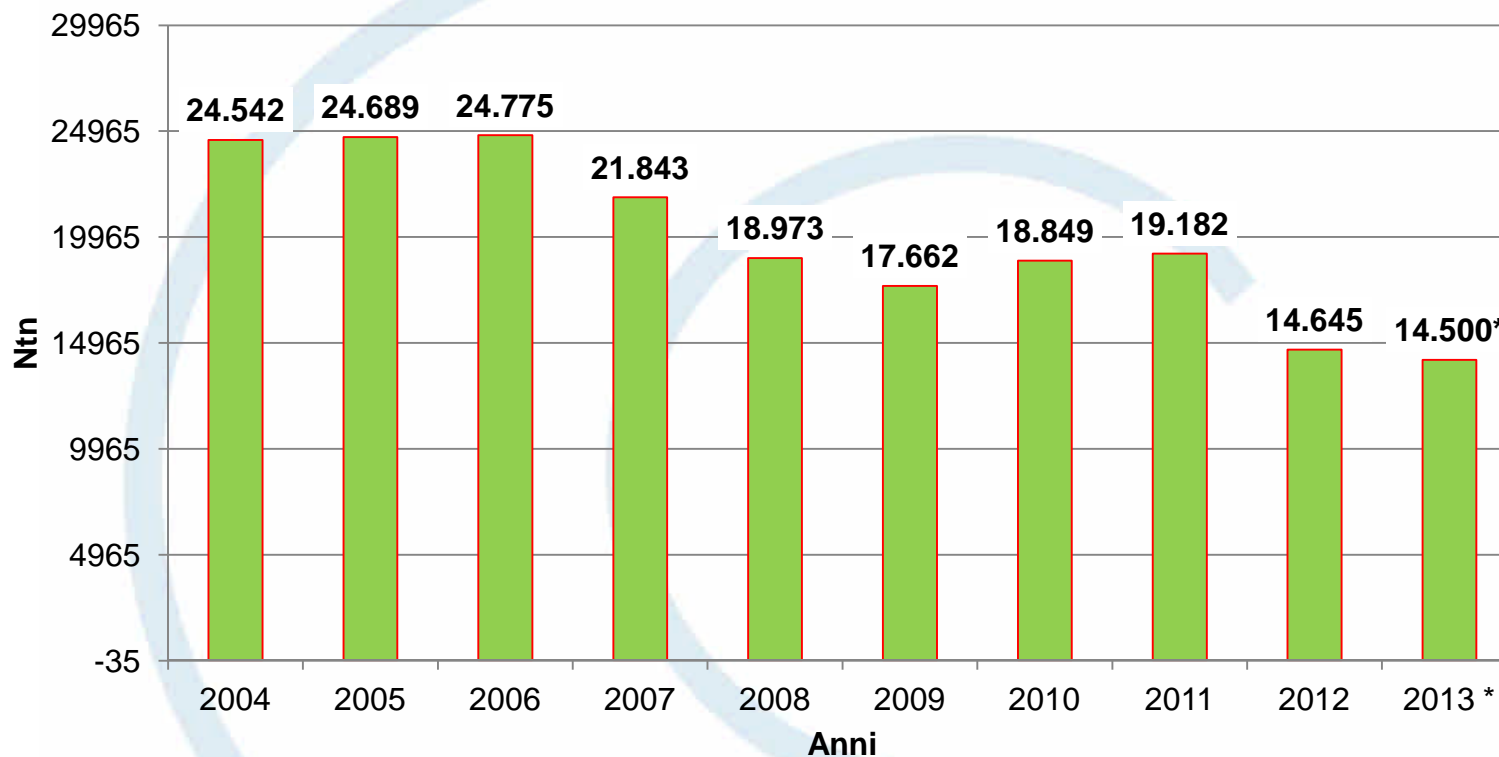
Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza

Il mercato della compravendita

Comune di Milano – Numero di compravendite di appartamenti e preconsuntivi 2013

(ntn=numero di transazioni normalizzate)



**In base a variazione % tendenziale I semestre 2013.*

Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Fonte: Agenzia del Territorio.

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Il mercato della residenza a Milano



OSMI BORSA
IMMOBILIARE
MILANO

Dal transato



.....al "tempo reale"

MILANO
MONZA BRIANZA



Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza - Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza & Brianza dal 1945

Il *Sentiment* FIMAA MiMB: “Cos’è” e “Perché”

Il *Sentiment del mercato immobiliare*, realizzato da FIMAA MiMB , rappresenta un complesso sistema di analisi del settore basato sul monitoraggio di alcuni indicatori forniti dagli Associati per mezzo della rilevazione di un questionario.

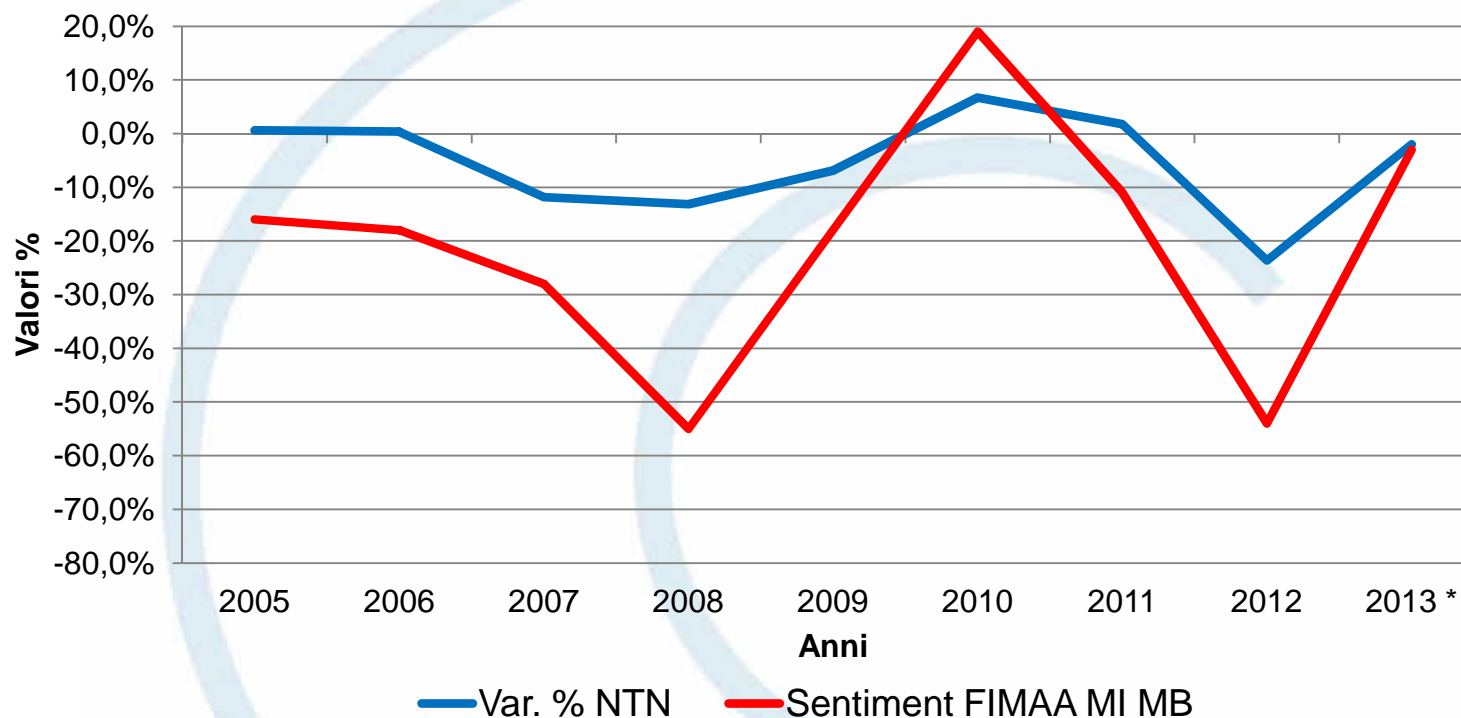
Lo strumento risulta innovativo e versatile grazie alle caratteristiche della rilevazione:

- **frequenza della rilevazione:** l’analisi è svolta per quadrimestri,
- **semplicità di compilazione:** il *Sentiment* non prevede l’analisi di valori numerici ma solo di tre tipi di giudizio (positivo, negativo, stabile) che registrano la variazione degli indicatori rispetto al quadrimestre precedente,
- **affidabilità dei dati:** la rilevazione del *Sentiment* svolta da FIMAA avviene dal 2004. Confrontando l’andamento del mercato e quello della rilevazione nei vari anni si evidenziano importanti assonanze che stanno ad indicare la capacità dello strumento di anticipare le dinamiche in essere nel mercato.

La rilevazione del *Sentiment* FIMAA MiMB nasce dalla volontà di affiancare alle indagini tradizionali realizzate dei principali istituti di ricerca inerenti i valori e i volumi “transati”, nuovi indicatori più semplici ma in grado di registrare “in tempo reale” i cambiamenti in essere.

Affidabilità del Sentiment FIMAA MiMB

COMUNE DI MILANO – Confronto tra variazioni % annuali del NTN (su dati reali Agenzia del Territorio) e giudizi di aumento al netto di quelli di calo sul numero di compravendite di appartamenti



Il sentiment da quadrimestrale si traduce in annuale facendo una media dei tre dati dell'anno.

*In base alla variazione % tendenziale del I semestre 2013 (sui dati Agenzia del Territorio) e del Sentiment FIMAA MiMB del II quadrimestre dell'anno (giudizi di aumento al netto di quelli di calo).

Il Sentiment FIMAA MiMB: II quadrimestre 2013

Il *Sentiment* si riferisce al II quadrimestre d'anno, ma dato il mese di agosto (inattivo), si assume – anche per gli anni passati – un quadrimestre che **ricomprende anche buona parte del mese di ottobre.**

Dalle rilevazioni del nostro *Sentiment*, il mercato della casa a Milano registra, seppur in un ciclo ancora negativo, alcuni segnali di chiaro **miglioramento.**

I dati rilevati sono **per il secondo quadrimestre consecutivo** complessivamente positivi: pur rimanendo al di sotto dello “zero” sono progressivamente migliorativi di una dinamica in fiduciosa evoluzione.

Gli indicatori sulla città per quanto riguarda **la domanda e al numero di scambi/contratti registra un incremento**, sia nel mercato della compravendita che per in quello della locazione.

Il Sentiment FIMAA MiMB: II quadrimestre 2013

MERCATO DELLA COMPRAVENDITA

La domanda è stabile (preponderanti i giudizi di stabilità), ma rispetto allo scorso quadrimestre, migliora ulteriormente il *Sentiment* sul numero di scambi

Secondo la maggior parte di agenti associati FIMAA MiMB i prezzi sono orientati alla riduzione (anche se la quota che si esprime su tale modalità è passata dal 79% del campione nel I quadrimestre al 75% nel II quadrimestre), dato il forte potere contrattuale della domanda testimoniato dall'ulteriore allargamento dell'offerta (percepita in aumento dal 73% del campione di intervistati; analoga quota rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente).

MERCATO DELLA LOCAZIONE

Tonicità della domanda (i cui giudizi di aumento passano dal 57% del campione dello scorso quadrimestre al 68% del totale degli intervistati nell'attuale rilevazione), con un probabile sensibile miglioramento anche in termini di numero di contratti stipulati (che in termini di giudizi percentuali espressi sulla modalità "in aumento" passano dal I al secondo quadrimestre dell'anno, rispettivamente, dal 32 al 56% del campione).

I canoni rimangono flettenti (per il 60% del campione) a causa dell'ampia offerta disponibile (valutata in aumento dal 75% del campione).

Sentiment II quadrimestre 2013

INDICE SINTETICO

I giudizi rilevati dagli Associati FIMAA MiMB mostrano un **miglioramento dell'andamento del mercato residenziale**.

L'indice sintetico del *Sentiment* è indicatore multidimensionale, rappresentato da un numero puro che registra l'andamento complessivo delle variabili nel territorio analizzato, ossia:

- VARIAZIONE RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE (QUADRIMESTRE) DELLA **DOMANDA**
- VARIAZIONE RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE (QUADRIMESTRE) DELL'**OFFERTA**
- VARIAZIONE RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE (QUADRIMESTRE) DEL **NUMERO DEGLI SCAMBI-CONTRATTI**
- VARIAZIONE RISPETTO AL PERIODO PRECEDENTE (QUADRIMESTRE) DEI **PREZZI-CANONI**

Il mercato della compravendita e della locazione

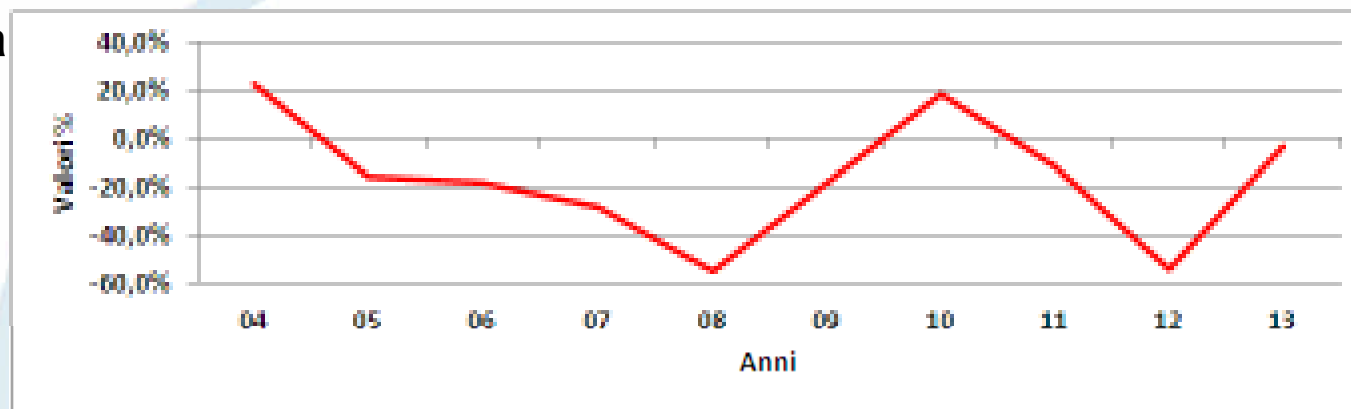
Comune e Provincia di Milano – Sintesi del Sentiment FIMAA Milano Monza e Brianza
(giudizi di aumento al netto di quelli di calo; valori %)

Territori	Var. rispetto allo scorso quadrimestre	Var. rispetto allo scorso anno
COMPRAVENDITA		
Milano città	+0,78	+0,83
Resto della Provincia	+0,43	+0,85
LOCAZIONE		
Milano città	+0,43	+0,27
Resto della Provincia	+0,27	-0,13

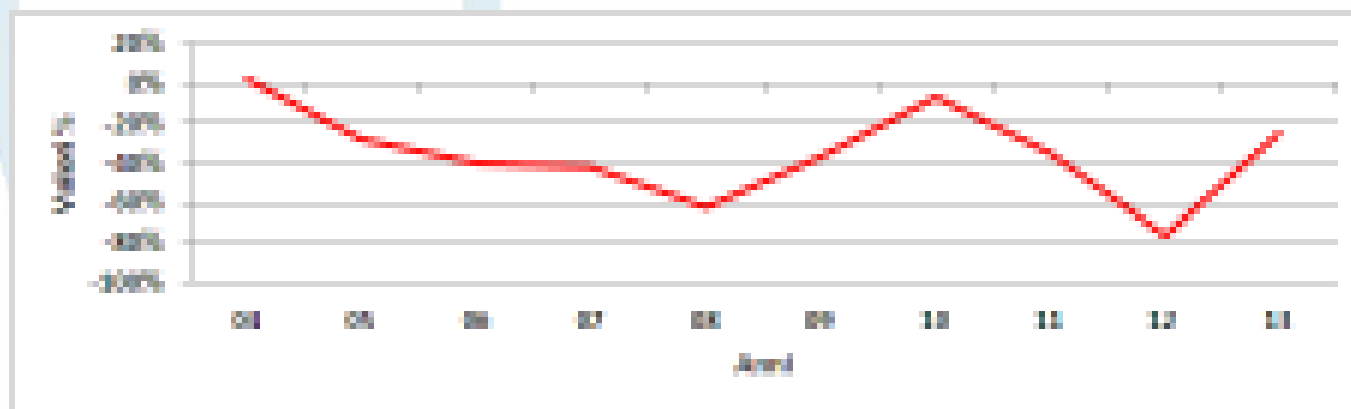
Il mercato della compravendita MILANO

Comune di Milano – Sentiment immobiliare FIMAA Milano Monza e Brianza: dinamica della **DOMANDA PER ACQUISTO** e del **NUMERO DI SCAMBI** di appartamenti
(giudizi di aumento al netto di quelli di calo nel II quadrimestre degli anni indicati; valori %)

Domanda



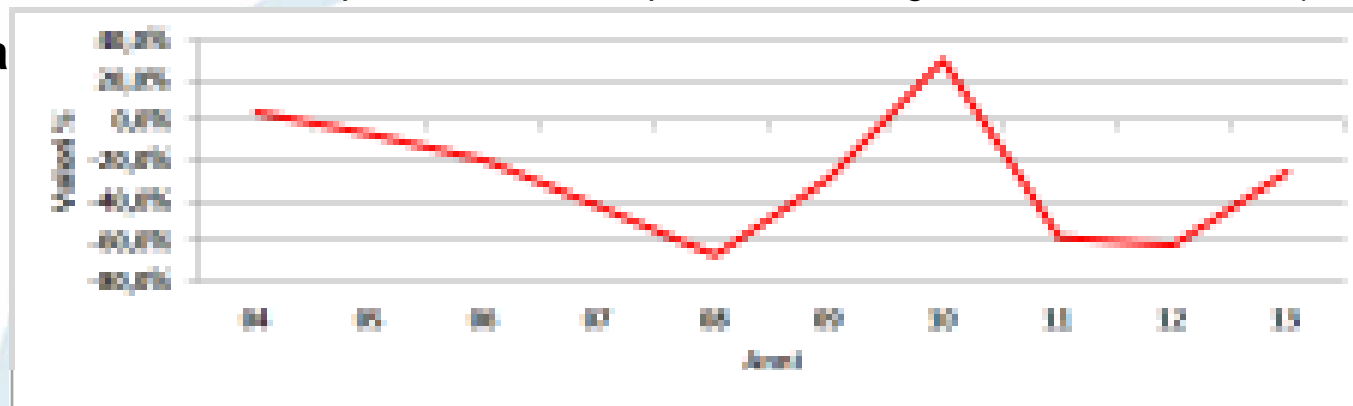
Scambi



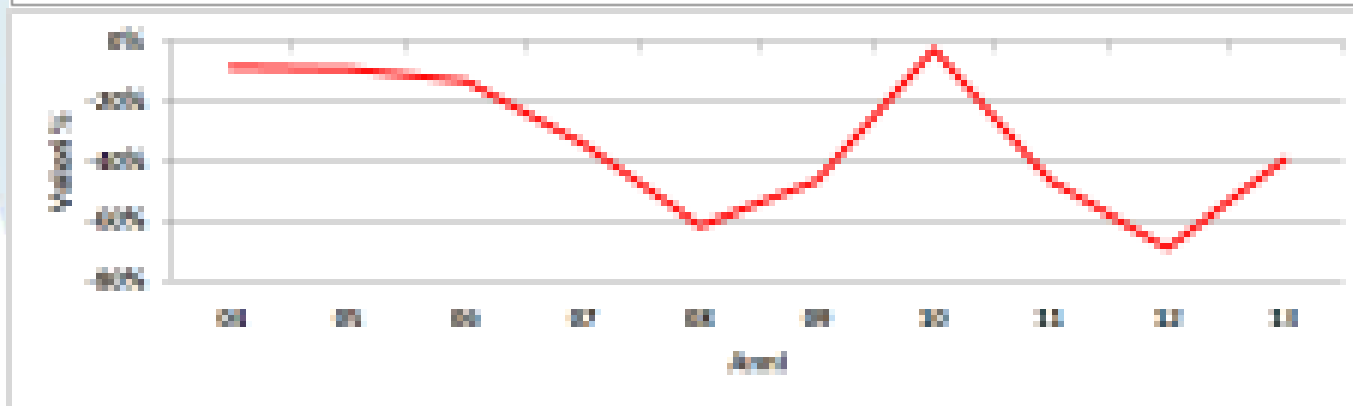
Il mercato della compravendita PROVINCIA di MILANO

Provincia di Milano – Sentiment immobiliare FIMAA Milano Monza e Brianza: dinamica della **DOMANDA PER ACQUISTO** e del **NUMERO DI SCAMBI** di appartamenti
(giudizi di aumento al netto di quelli di calo nel II quadrimestre degli anni indicati; valori %)

Domanda



Scambi



La dinamica si caratterizza per la curva a doppia W esplicitativa dell'economia italiana e coglie piuttosto bene la tendenza "vera" del mercato.

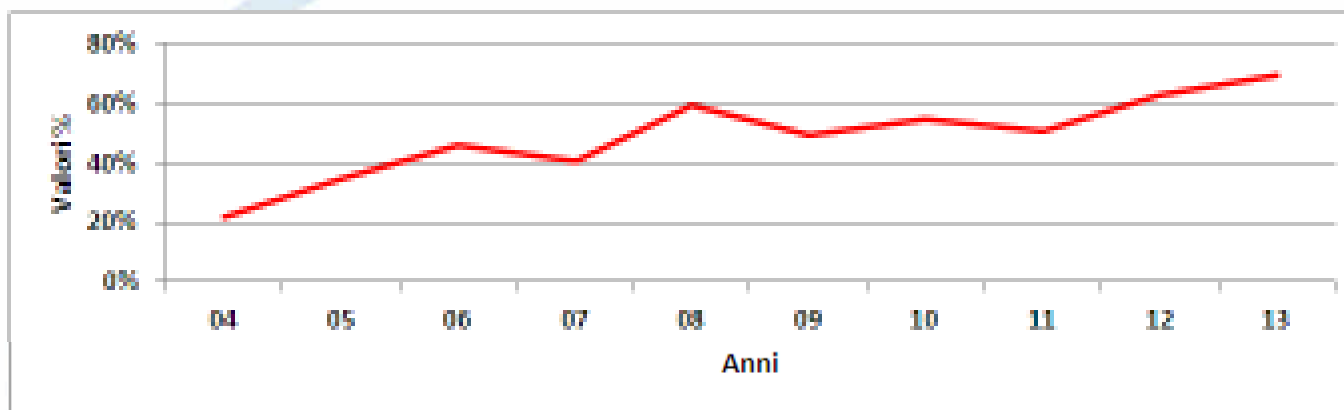
Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza - Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza & Brianza dal 1945

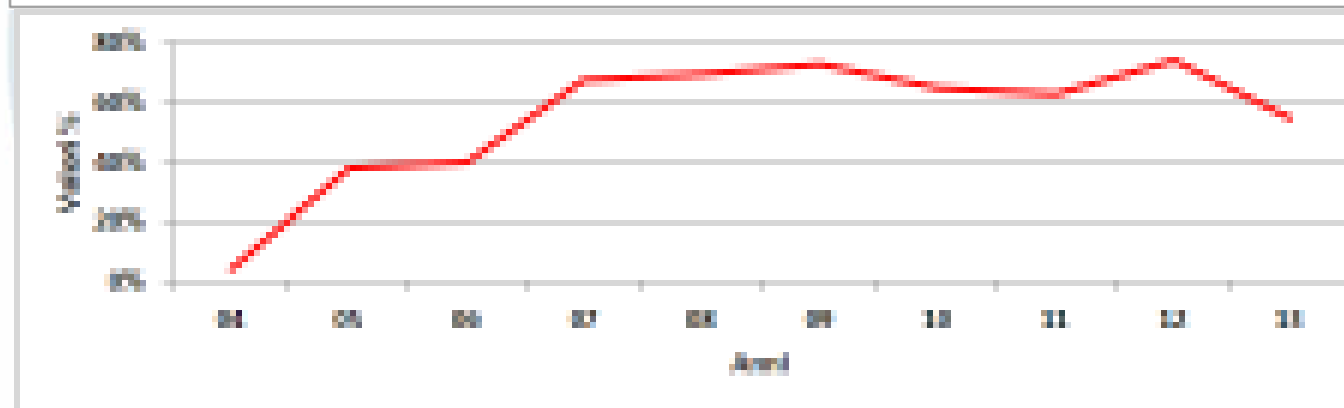
Il mercato della compravendita MILANO E PROVINCIA

Comune e Provincia di Milano – Sentiment immobiliare FIMAA Milano Monza e Brianza:
dinamica dell'**OFFERTA IN VENDITA** di appartamenti
(giudizi di aumento al netto di quelli di calo nel II quadrimestre degli anni indicati; valori %)

Milano



Provincia

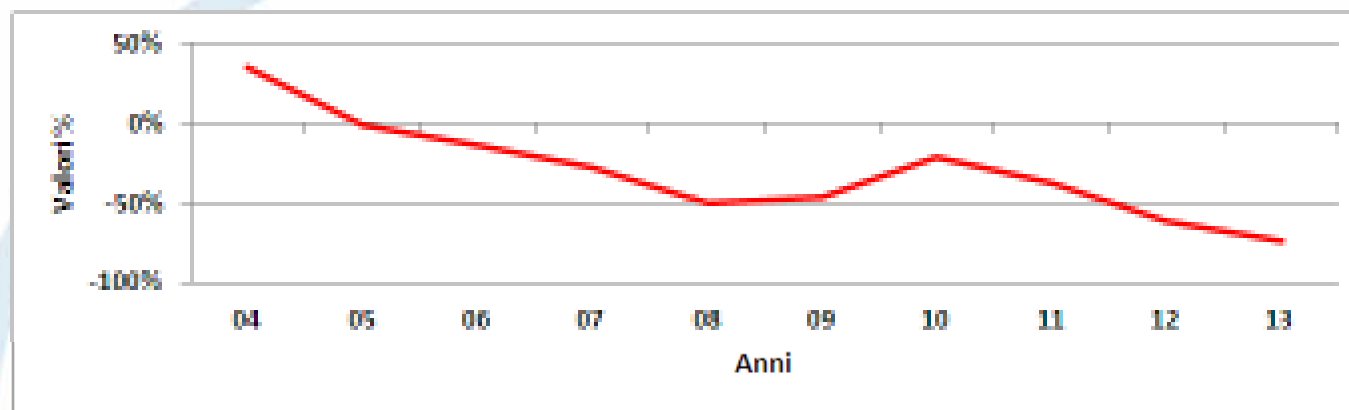


I profili delle due curve sono differenti, in quanto sotto questo profilo appaiono leggermente migliori (unico caso) le elaborazioni disposte per il Resto della Provincia rispetto a quelle di Milano città.

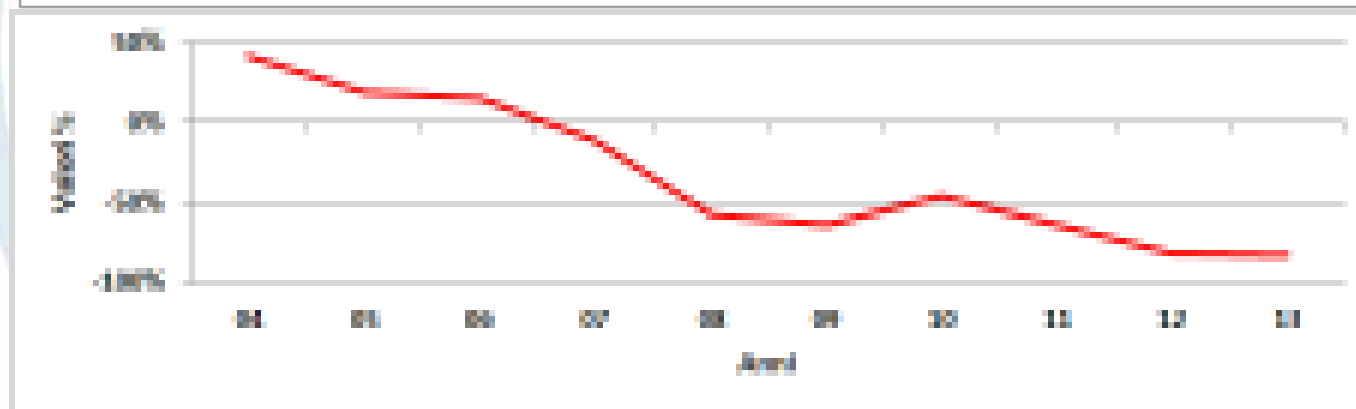
Il mercato della compravendita: MILANO E PROVINCIA

Comune e Provincia di Milano – Sentiment immobiliare FIMAA Milano Monza e Brianza:
dinamica dei **PREZZI** di vendita
(giudizi di aumento al netto di quelli di calo nel II quadrimestre degli anni indicati; valori %)

Milano



Provincia

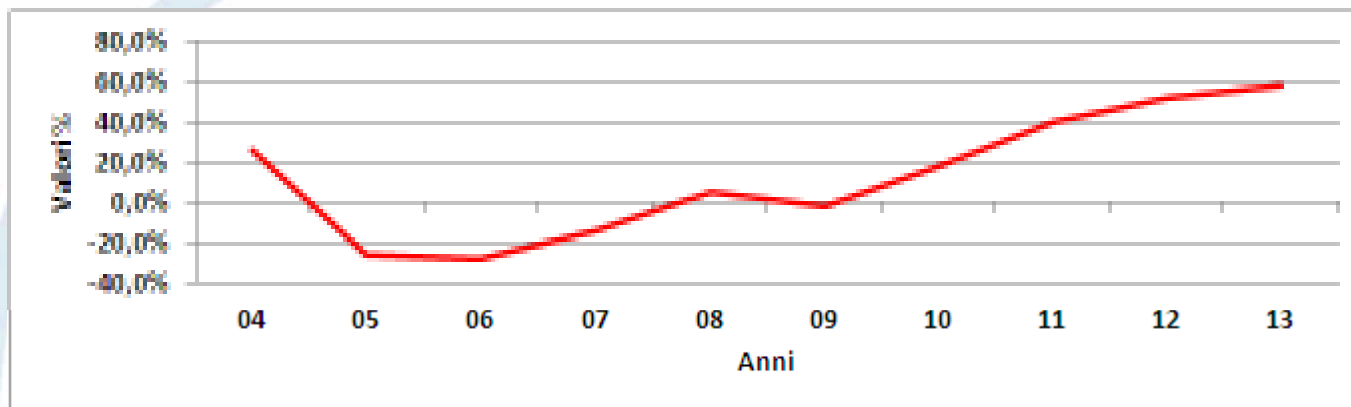


I profili delle due curve sono analoghe, c'è un lieve appiattimento di quella della Provincia nel 2012.

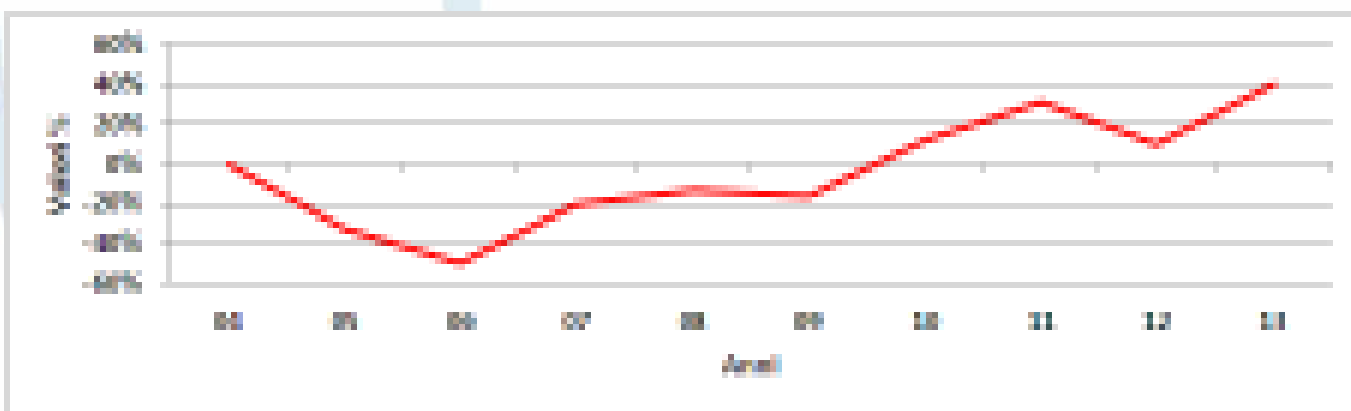
Il mercato della locazione MILANO

Comune di Milano – Sentiment immobiliare FIMAA Milano, Monza e Brianza: dinamica della **DOMANDA** di affitto e del **NUMERO DI CONTRATTI** di appartamenti
(giudizi di aumento al netto di quelli di calo nel II quadrimestre degli anni indicati; valori %)

Domanda



N. contratti



MILANO
MONZA BRIANZA



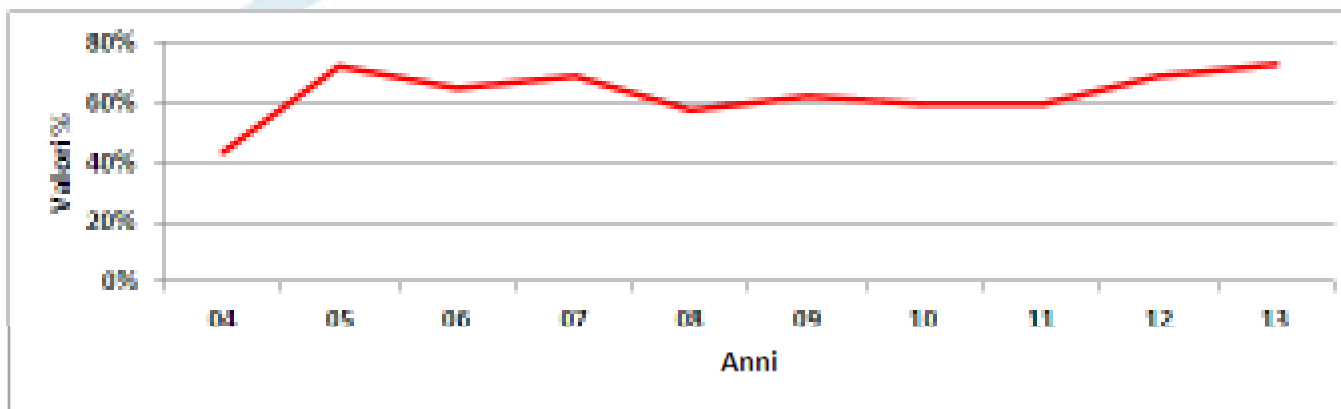
Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza - Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza & Brianza dal 1945

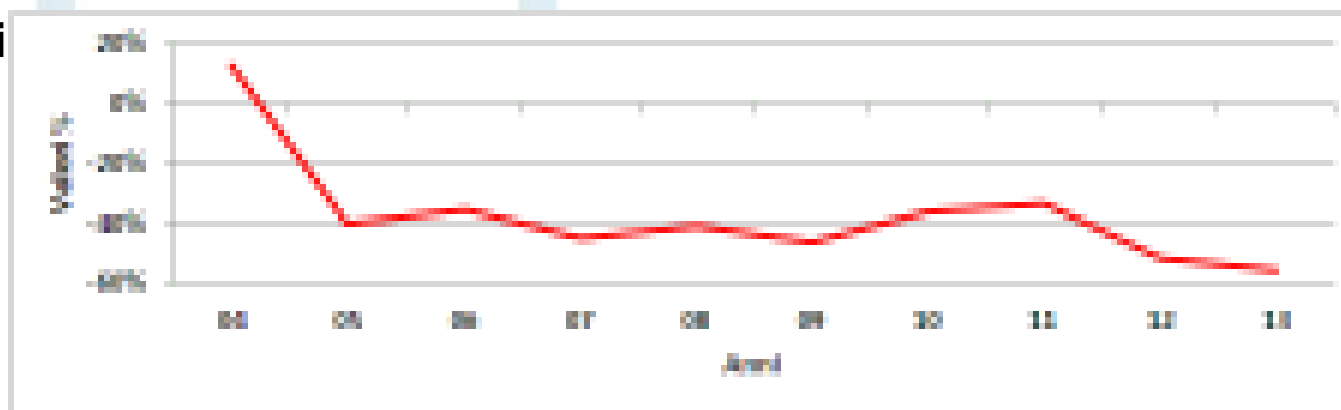
Il mercato della locazione MILANO

Comune di Milano – Sentiment immobiliare FIMAA Milano, Monza e Brianza: dinamica dell'**OFFERTA** in affitto e dei **CANONI DI LOCAZIONE** di appartamenti
(giudizi di aumento al netto di quelli di calo nel II quadrimestre degli anni indicati; valori %)

Offerta



Canoni



MILANO
MONZA BRIANZA

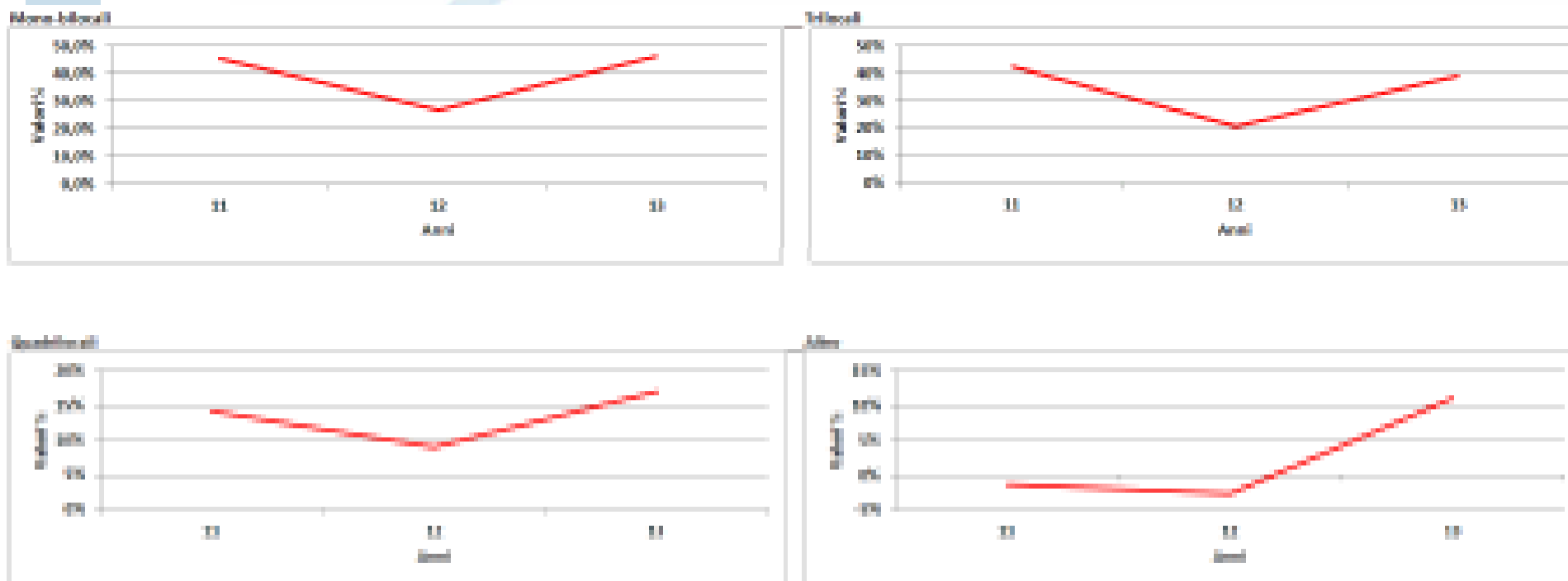


Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza - Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza & Brianza dal 1945

Il mercato della compravendita MILANO

Comune di Milano – Sentiment immobiliare FIMAA Milano, Monza e Brianza sul numero di **APPUNTAMENTI (IN AUMENTO) SUDDIVISI PER TIPOLOGIA DI APPARTAMENTO**
(giudizi di aumento al netto di quelli di calo nel II quadrimestre degli anni indicati; valori %)



La crescita per tutte e 4 le tipologie investigate, testimonia una “crescita” indifferenziata della domanda.

Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

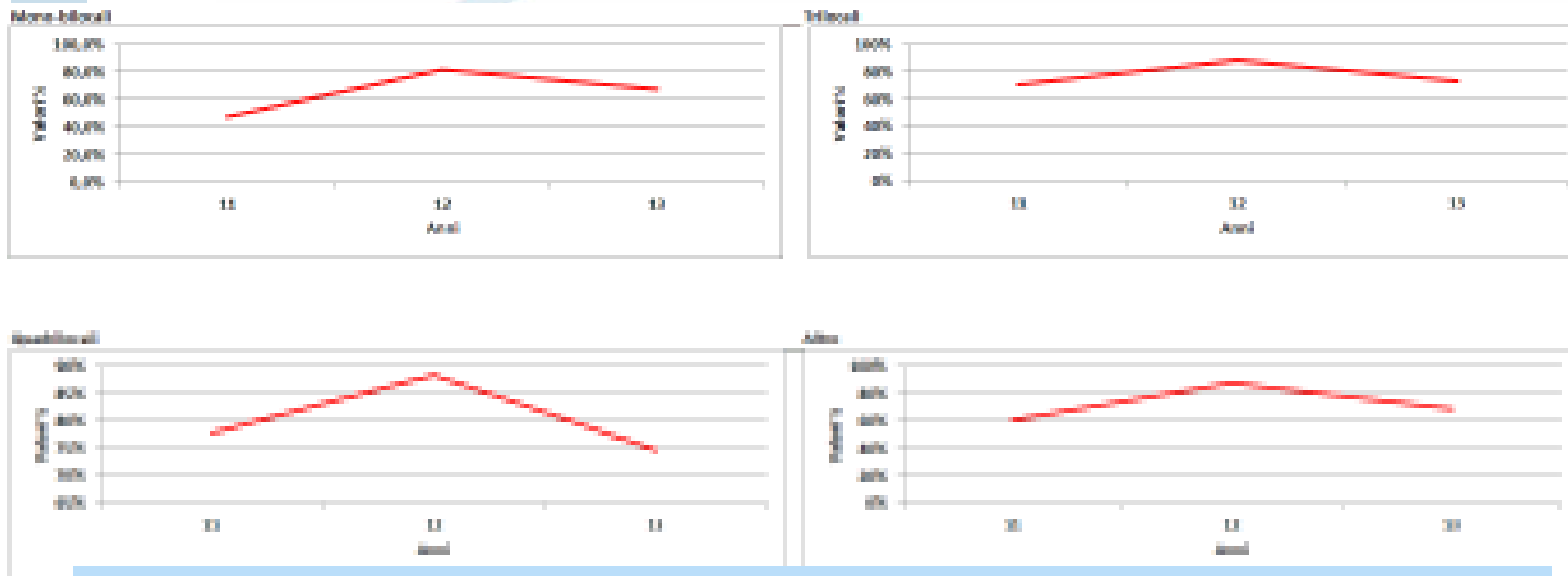
Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza - Collegio Agenti d’Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza & Brianza dal 1945

Il mercato della compravendita MILANO

Comune di Milano – Sentiment immobiliare FIMAA Milano, Monza e Brianza

TEMPI DI VENDITA necessari per un appartamento per tipologia

(giudizi di aumento al netto di quelli di calo nel II quadrimestre degli anni indicati; valori %)



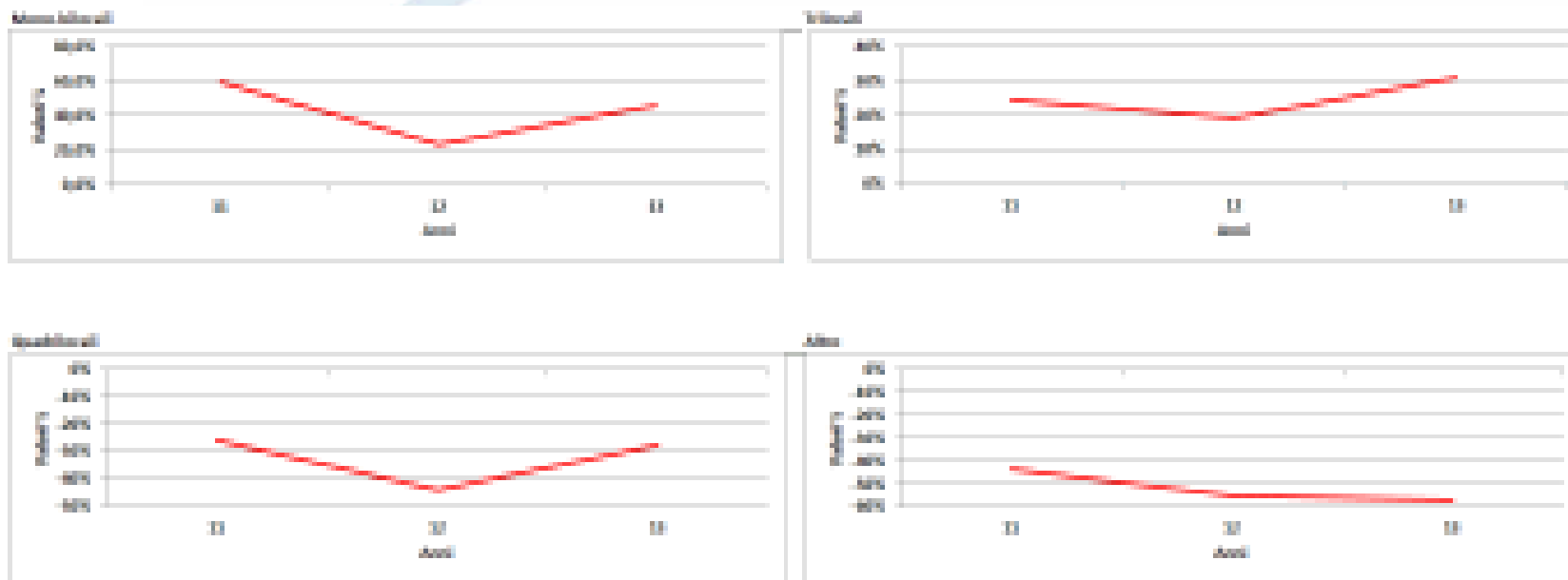
Ancora indicatori positivi: i giudizi sui tempi di vendita sono in riduzione rispetto allo scorso anno per tutte le tipologie che consideriamo nell'analisi.

Il mercato della compravendita MILANO

Comune di Milano – Sentiment immobiliare FIMAA Milano, Monza e Brianza

APPARTAMENTO PIÙ RICHIESTO PER TIPOLOGIA

(giudizi di aumento al netto di quelli di calo nel II quadrimestre degli anni indicati; valori %)



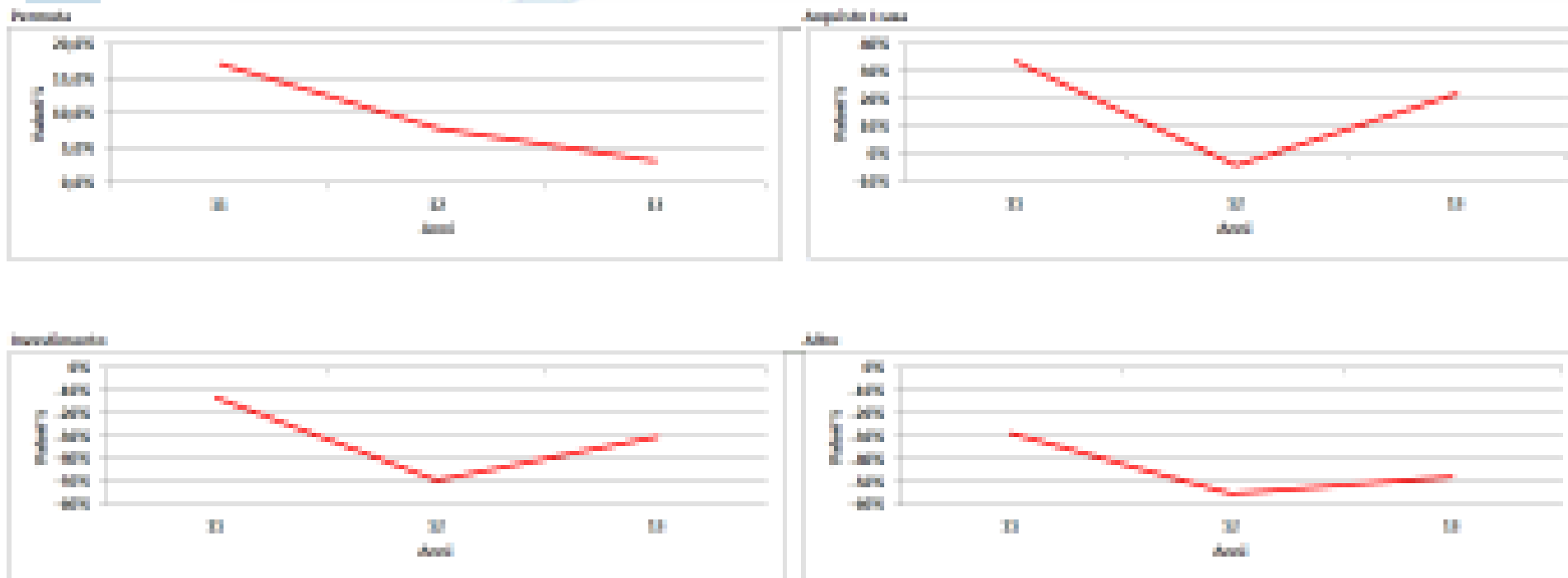
Rispetto al II quadrimestre 2012, le tipologie dei mono-bilocali e trilocali hanno rafforzato il gradimento segnalato dagli Associati: ciò testimonia che queste sono le nicchie su cui si concentra la domanda.

Il mercato della compravendita MILANO

Comune di Milano – Sentiment immobiliare FIMAA Milano, Monza e Brianza

MOTIVO DELL'ACQUISTO

(giudizi di aumento al netto di quelli di calo nel II quadrimestre degli anni indicati; valori %)



Si riaffaccia la domanda per investimento – in crescita rispetto allo scorso anno – e soprattutto quella della “prima casa”. Lieve segnali di crescita sul 2012 per le “altre” motivazioni. Il mercato di sostituzione (motivazione “permuta”) necessario per rimettere in moto l’intero settore è leggermente calante.

Grazie a tutti per l'attenzione

Un ringraziamento particolare agli Associati FIMAA MiMB
e all'Ufficio Studi per l'indispensabile contributo

Vincenzo Albanese

Presidente FIMAA Milano Monza & Brianza