

# MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO: SCENARI E PROSPETTIVE PER IL 2014.

Vincenzo Albanese - Presidente FIMAA Milano Monza & Brianza



FIMAA Milano, Monza & Brianza è un'Associazione che nasce nel 1945 e che raduna professionisti e operatori attivi nel mondo dell'intermediazione immobiliare.

Settant'anni circa di storia in cui FIMAA Milano, Monza & Brianza (Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza & Brianza dal 1945) – che conta oggi oltre 1.500 Associati – ha trasmesso con passione ed entusiasmo i valori e le competenze di un'importante professione.

FIMAA Milano, Monza & Brianza vuole essere per i propri Associati una sorta di “cabina di regia” – al fine di valorizzare le esperienze e le competenze dei singoli e di tutte le microstrutture imprenditoriali sparse sul territorio – punto di riferimento centrale – affinché anche la struttura più periferica possa sempre “respirare” l'aria di innovazione e internazionalizzazione propria dell'Associazione – e “incubatore di idee” – come strumento per la diffusione di cultura in tutta la filiera.

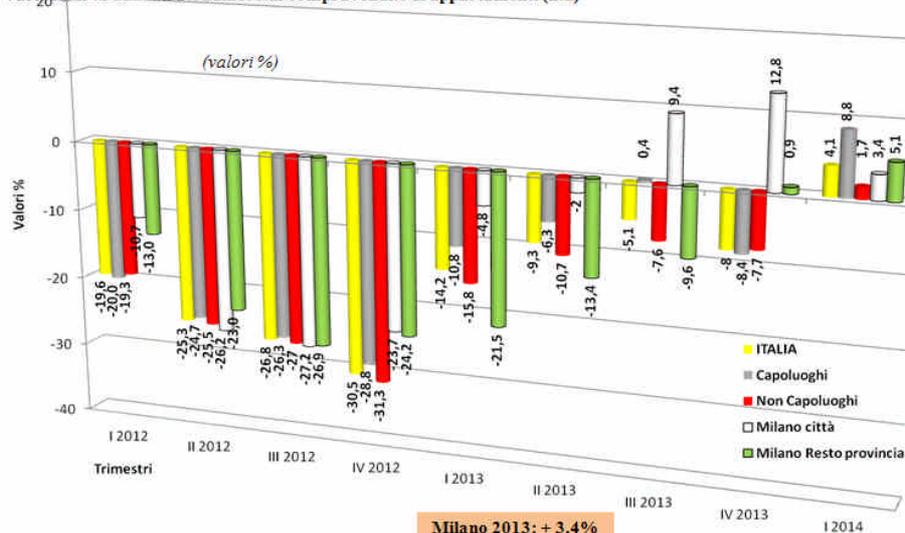
## CONSIDERAZIONI GENERALI

Una timida luce si intravede all'orizzonte, e gli operatori del mercato immobiliare ne sono sempre più convinti. Si potrebbe sintetizzare con una simile espressione l'analisi dei risultati che emergono dal nostro sentiment di mercato.

Milano ha confermato per il terzo trimestre consecutivo un trend positivo e mostra segnali incoraggianti anche per la seconda parte dell'anno.

### Il mercato della compravendita in Italia e a Milano 2012-2014

Variazioni % annuali del numero di compravendite di appartamenti (nta)



### Il mercato immobiliare residenziale.

Fonte: Agenzia delle Entrate, Nota trimestrale I trimestre 2014, 03/06/2014.

La situazione di scenario oggi permette, a chi ha necessità o intenzione di comprare casa, di avere tutti i fattori positivi dalla sua parte, a partire dalla grande quantità di prodotto disponibile sul mercato, dall'accesso al credito più agevole (e con tassi fortemente vantaggiosi); a tali fattori si somma inoltre una – anche se lieve – ripresa dal punto di vista produttivo ed economico generale del Paese.

L'Agenzia delle Entrate mostra un mercato immobiliare residenziale che, in termini di volumi transati, risulta decisamente positivo. Milano ha recentemente assistito a un calo di volumi compravenduti rispetto agli ultimi due trimestri che preannuncia una sorta di normalizzazione degli stessi. La Provincia di Milano, anche a causa di una significativa riduzione dei prezzi che ha in qualche modo dato ossigeno al mercato, fa registrare una performance decisamente di segno positivo.

In generale, il primo semestre del 2014 conferma il ritorno “al mattone” come investimento privilegiato, in grado di garantire ritorni interessanti in termini di rendimento (5,5% – 6%): i tempi di vendita in sensibile riduzione e la ricerca di un prodotto di alta qualità (come servizi sulle parti comuni, posizione, accessibilità, classe energetica) consolidano e confermano questa tendenza.

## IL SENTIMENT DEL MERCATO IMMOBILIARE: GLI OBIETTIVI

In questo contesto in rapida trasformazione gli Agenti Immobiliari hanno un punto di vista “privilegiato”. Rappresentano, infatti, gli operatori dell'ultimo miglio della filiera immobiliare, ossia quei professionisti che, con la loro attività, si confrontano quotidianamente con la domanda e con il mercato e che, proprio per tale peculiarità, hanno la capacità di rilevare in “tempo reale” le trasformazioni in essere.

Da questa premessa nasce l'intuizione di monitorare queste informazioni e di raccogliere in una indagine che possa divenire uno strumento concreto per tutti gli operatori: il “sentiment del mercato immobiliare” di FIMAA Milano Monza & Brianza è un vero e proprio indicatore del settore che affianca quelli tradizionali (prezzo transato/locato; volumi di compravendita/locazione), ma al contempo si pone come uno strumento innovativo poiché, rivolgendosi al futuro e non al passato, ha **l'obiettivo di individuare le tendenze in atto per anticipare le trasformazioni e non subirle.**

La conoscenza capillare del mercato, del territorio e della domanda rappresenta inoltre un know how fondamentale per l'Associazione: è importante ricordare, ad esempio, che a Milano città l'assorbimento delle iniziative (fino a circa 100 unità)

avviene quasi interamente in un'area molto ridotta, inclusa in una circonferenza teorica di circa 2 km di diametro, che ha il centro nell'operazione stessa. Da ciò si evince come qualsiasi tipo di intervento debba essere supportato, sin dalla fase iniziale, da complesse analisi e market opinion, capaci di identificare in dettaglio i competitor, le caratteristiche della popolazione residente (tipologia della famiglia, disponibilità economica, ecc.) e delle sue richieste.

---

*Gli Agenti Immobiliari sono operatori dell'ultimo miglio della filiera e hanno la capacità di rilevare in “tempo reale” le trasformazioni...*

---

## IL SENTIMENT DEL MERCATO IMMOBILIARE: I RISULTATI

I risultati emersi nel periodo gennaio- maggio 2014 indicano in generale:

- Significativo aumento della fiducia degli operatori verso il mercato. L'attività aveva fatto registrare dall'ottobre 2013 un certo miglioramento in termini di telefonate e appuntamenti e tale situazione è andata consolidandosi nei primi mesi del 2014. Il mercato, in fase di normalizzazione, mostra tuttavia una dinamica "stop and go", caratterizzata da mesi con trend positivo che si alternano a mesi in fase di decrescita.

I mercati sono stati analizzati in base all'ambito territoriale (Milano Città e Provincia di Milano Monza e Brianza), per destinazione (residenziale, terziaria, commerciale e industriale) e per tipo di contratto (compravendita o locazione).

### MILANO CITTÀ

#### - IL MERCATO RESIDENZIALE

**La domanda di acquisto** si presenta vivace, il numero degli scambi aumenta mentre l'offerta si mantiene abbondante e sui prezzi è prevista un'ulteriore limatura.

L'elevata offerta rende ancora elevato il numero degli appuntamenti necessari per vendere.

La tipologia più richiesta è rappresentata dal bilocale e dal trilocale, il quadrilocale è stabile mentre per i monolocali e i pentalocali la richiesta è in contrazione.

L'acquisto avviene principalmente come "prima casa", la sostituzione della vecchia abitazione in proprietà si mantiene stabile, il motivo dell'investimento cala e le modalità con cui si acquista l'abitazione è principalmente il mutuo.

**La domanda di locazione** è in aumento mentre e anche l'offerta è percepita come ampia.

La maggioranza degli operatori dichiara un rialzo nel numero di contratti di affitto conclusi, per i canoni, invece, si ipotizza ancora una riduzione.



Foto di Marco Goisis

- **IL MERCATO TERZIARIO**

Resta debole la **domanda per l'acquisto**, anche se in forte incremento dal 2013. L'offerta in vendita aumenta e il numero di scambi tende a mantenersi su livelli bassi con prezzi ancora flettenti. Per i prossimi mesi si prevede un procrastinarsi delle attuali condizioni di mercato.

Resta alta la percezione che occorranzo molti appuntamenti per poter vendere un ufficio, con tempi di vendita ancora in ulteriore allungamento e con una trattativa estenuante che



Foto di Marco Goisis

fa aumentare il divario tra prezzo richiesto ed effettivo.

Anche sul **mercato della locazione** di spazi terziari la domanda appare ancora insoddisfacente, ma in netto miglioramento da quella dei due anni appena trascorsi. Relativamente rarefatti, di conseguenza, i contratti di affitto che si sono conclusi nel periodo, con canoni che tendono ad un ribasso per la maggior quota di agenti immobiliari specializzati.

- **IL MERCATO COMMERCIALE**

Analoga la situazione di **domanda** e offerta per i negozi con una domanda di acquisto ancora debole, ma in netto miglioramento rispetto a quella del 2012, e offerta particolarmente abbondante, e in ulteriore incremento. Come risultante gli scambi tendono ancora a diminuire, ma non con una significativa parte del campione che indica la tendenza alla stabilità, e i prezzi sono ancora in calo. Per l'imminente futuro si segnala un trend di miglioramento degli indicatori.

Anche sul mercato della **locazione** di spazi commerciali la domanda appare in netto miglioramento rispetto agli anni passati anche se ancora non in grado di contrastare l'enorme offerta presente sul mercato: come conseguenza il mercato si presenta debole, con scambi e canoni ancora in calo per la maggior parte di operatori.



Foto di Marco Goisis

- **IL MERCATO DELL'INDUSTRIA**

Il mercato della compravendita industriale si presenta molto debole sotto il profilo della domanda e ciò sembra contribuire ad allargare l'offerta in vendita percepita in ulteriore aumento. La risultante è un mercato asfittico con pochissimi scambi e prezzi in ribasso. Anche gli altri parametri non risultano migliori: crescono il numero di appuntamenti per piazzare un capannone, i tempi di vendita e lo sconto applicato.

Per le affittanze, valgono le stesse considerazioni indicate per la vendita: offerta abbondante, domanda debole, pochi contratti, canoni in riduzione.

## PROVINCIA DI MILANO MONZA E BRIANZA

### - IL MERCATO RESIDENZIALE

La **domanda di acquisto** registra un significativo aumento, offerta si presenta elevata, sia il numero degli scambi che i prezzi si presentano in contrazione ma la tendenza dei prossimi mesi è alla stabilità dei valori.

La tipologia che risulta maggiormente richiesta è rappresentata dal bilocale e dal trilocale, il quadrilocale, i pentalocali e i monolocali sono in contrazione, sebbene la domanda di questi ultimi sia ormai prossima alla stabilità.

L'acquisto avviene come "prima casa" o sostituzione della vecchia abitazione in proprietà mentre l'investimento si mantiene in calo.

Decisamente frizzante la **domanda di locazione** con un crescente numeri di contratti stipulati, l'offerta risulta ancora abbondante e i canoni si stanno progressivamente stabilizzando.

### - IL MERCATO TERZIARIO, COMMERCIALE E INDUSTRIALE

Le destinazioni "altre" registrano nella Provincia di Milano e a Monza e Brianza una certa staticità.

Per il **direzionale** la performance della compravendita risulta ancora negativa con la tendenza nei prossimi mesi ad una certa stabilizzazione (per numero di scambi e prezzi), l'offerta è sempre in crescita. Il mercato della locazione registra una leggera crescita della domanda.

Il mercato del **commerciale** presenta caratteristiche simili a quello direzionale per quanto riguarda la compravendita. Il mercato della locazione si mostra leggermente più dinamico di quello degli uffici.

Il mercato degli immobili industriali sia nella compravendita che nella locazione risulta molto penalizzato.



Foto di Marco Goisis



## **DETTAGLIO DEL SENTIMENT DEL MERCATO IMMOBILIARE FIMAA MiMB**

FIDUCIA DEGLI AGENTI FIMAA MiMB VERSO IL MERCATO IMMOBILIARE

MILANO CITTÀ - IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE  
COMPRAVENDITA  
LOCAZIONE

MILANO CITTÀ - IL MERCATO IMMOBILIARE TERZIARIO  
MILANO CITTÀ - IL MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE  
MILANO CITTÀ - IL MERCATO IMMOBILIARE DELL'INDUSTRIA

QUALI I DRIVER DEL FUTURO?

## FIDUCIA DEGLI AGENTI FIMAA MiMB VERSO IL MERCATO IMMOBILIARE

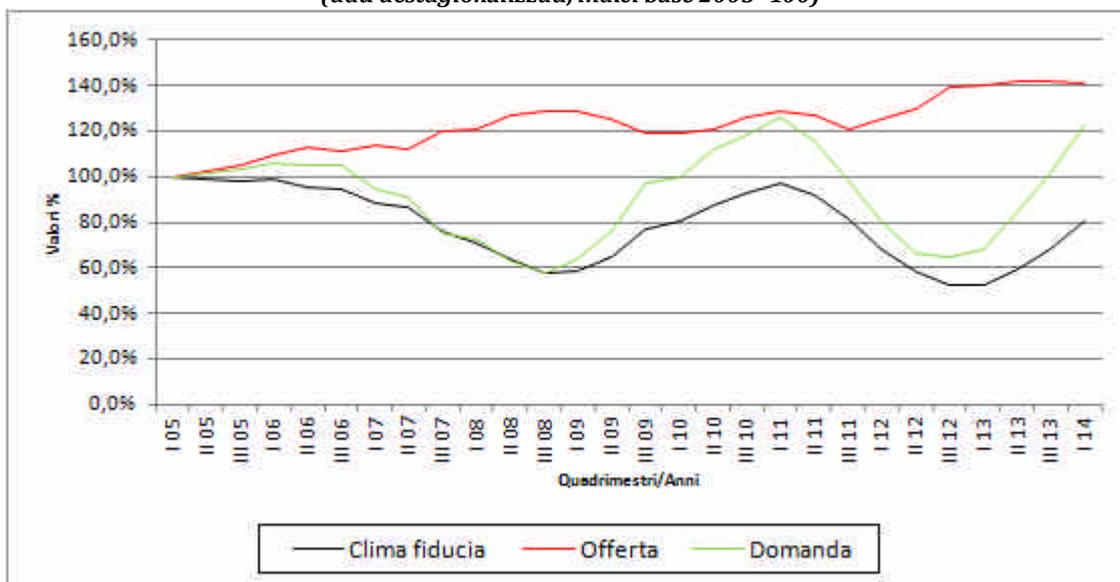
L'indice del **clima di fiducia** sul mercato della compravendita immobiliare per il primo quadrimestre del 2014, in base I quadrimestre 2005=100, aumenta a 80,9 da 68,5 del quadrimestre precedente (ultimi quattro mesi del 2013). Era 52,5% un anno fa.

La **fiducia sulla domanda** e sul numero di scambi aumenta di oltre 21 punti percentuali sul quadrimestre precedente; la prima raggiungendo il valore di 122,6 da 101,4; mentre la seconda cresce a 114,8 da 93,3 del mese precedente. Entrambi gli indici crescono di oltre 54 punti percentuali dallo scorso anno.

*L'indice di fiducia aumenta sia per la domanda sia per i prezzi di vendita*

L'indice che rappresenta il sentiment economico dei prezzi di vendita, invece, passa da 21,1 dello scorso quadrimestre a 27,4; ed anche **l'indice sull'offerta in vendita** mostra un segnale di miglioramento, passando da 141,7 del quadrimestre precedente, all'attuale 141,1.

CLIMA DI FIDUCIA DEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE DI MILANO  
Andamento di domanda e offerta - Q1 2005 - Q1 2014  
(dati destagionalizzati, indici base 2005=100)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza &

### Note Metodologiche

**Clima di fiducia:** è elaborato sulla base di quattro domande sui fondamentali della situazione globale del mercato residenziale milanese (domanda, offerta, numero di scambi e prezzi di compravendita) ritenuti idonei a valutare l'ottimismo/pessimismo degli operatori immobiliari. I risultati delle quattro domande, espressi in forma di saldi su dati grezzi, sono aggregati tramite media aritmetica semplice invertendo il segno dell'offerta; il risultato è poi riportato a indice (in base 2005=100) e destagionalizzato con il metodo della media mobile a tre termini.

**Dati destagionalizzati:** le serie storiche degli indici sono sottoposti ad una procedura che rimuove la componente della serie storica attribuibile agli effetti stagionali. Questa trasformazione dei dati è la più idonea a cogliere l'evoluzione congiunturale dell'indicatore.

**Modalità di risposta:** Le domande del questionario sono di tipo qualitativo ordinale chiuso, prevedono cioè una gamma predeterminata ed esaustiva di possibilità di tre risposte (aumento, stazionarietà, diminuzione) e sono state somministrate tramite metodologia CAWI agli associati FIMAA Milano, Monza e Brianza.

## MILANO CITTÀ - IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

### COMPRAVENDITA

Prosegue il trend favorevole individuato dal dato sugli **scambi di abitazioni** del 2013 che, dopo 5 anni di cali, crescono nuovamente rispetto all'anno precedente: ciò è significativo di una domanda che si fa un po' più vivace. In effetti ben il 43% degli agenti immobiliari FIMAA MiMB interpellati circa l'andamento della domanda nei primi quattro mesi dell'anno si esprime per un suo aumento (la quota era appena il 12% nel I quadrimestre 2013).

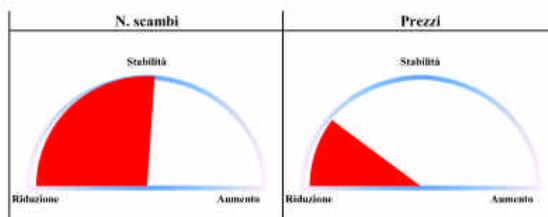
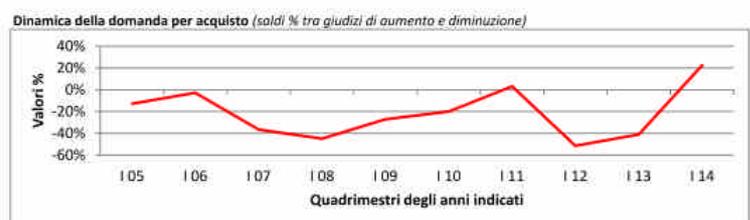
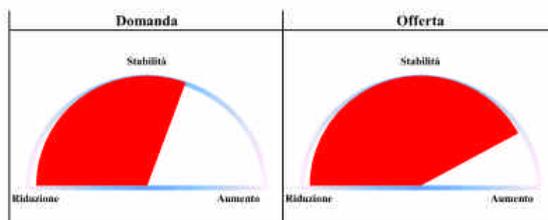
Il problema del mercato pare consistere nell'**offerta**, che si mantiene abbondante ed è percepita in questi primi quattro mesi dell'anno in ulteriore crescita dal 70% di operatori immobiliari FIMAA MiMB (dato comunque leggermente positivo rispetto alla quota del 73% fatta registrare sulla stessa valutazione dagli agenti intervistati sulla stessa domanda).

Il **mercato degli scambi**, in conseguenza della domanda e dell'offerta così come appare dai sentiment di mercato, appare quindi in miglioramento dallo scorso anno: in questo primo quadrimestre 2014 la quota del numero di operatori ottimisti diviene la più elevata nell'ambito delle tre opzioni ipotizzate (in aumento o, diminuzione, stabilità) dopo 9 quadrimestri (3 anni) dove i giudizi di diminuzione risultavano preponderanti.

*La domanda si fa più vivace e il numero di scambi migliora*

Siamo ad una svolta che, anche se non modifica il sentiment sui **prezzi di**

**compravendita** (giudicati in ulteriore limatura dal 62% degli agenti FIMAA MiMB intervistati, anche se non è da trascurare il 35% - percentuale in crescita da 6 rilevazioni - che si esprime su ipotesi di stabilità) può rappresentare il primo tassello di una ripresa del mercato immobiliare, trainato da qualche dato economico finalmente più favorevole.



Tutto sommato, il mercato dello scambio residenziale valutato anche attraverso altri indicatori, non appare come un mercato che presenta straordinarie efficienze: l'enorme offerta accumulata in questi anni di crisi favorisce i compratori che con calma e tranquillità fanno – sempre secondo gli agenti FIMAA MiMB – molti appuntamenti prima di avanzare fattive proposte di acquisto. Ciò si riflette sui **tempi di vendita** percepiti in questi primi 4 mesi del 2014 in aumento da quasi il 70% di interpellati e da uno sconto che, anche nelle aspettative formulate dagli agenti FIMAA MiMB per i prossimi mesi, sembra non cali (66% del campione si esprime su una stabilità).

Quanto alla **tipologia più richiesta**, le curve dei saldi tra giudizi di aumento e diminuzione manifestano un trend calante espresso dagli operatori FIMAA MiMB su **monolocali**, mentre le altre tipologie residenziali investigate sembrano meglio apprezzate in questo momento dal mercato. La maggioranza di operatori interpellati, tuttavia, testimonia un aumento delle richieste in questo primo quadrimestre dell'anno solo per **bilocali** (65% del campione) e per **trilocali** (58% del campione). La maggioranza di interpellati (45%) ritiene stabile rispetto a quella del 2013 la domanda per **quadrilocali**; mentre per i **pentalocali** la maggioranza di operatori si esprime ancora su ipotesi di riduzione, ma cresce la quota di quanti asseriscono una stabilità.

---

*Le tipologie più richieste  
si confermano essere  
i bilocali e i trilocali*

---

Tra le **finalità** per cui i compratori si affacciano al mercato, la maggiore quota dei giudizi degli operatori ipotizza stabilità sulle ipotesi di sostituzione; si polarizza, invece, sull'acquisto della prima casa sui giudizi positivi; mentre i giudizi di calo sono preponderanti per quanto concerne l'investimento.



Foto di Marco Goisis

La maggioranza di acquisti è accompagnata da una **stipula di mutuo** (60,9%), sono invece i soli risparmi ad essere utilizzati per il pagamento (28,2%) e la permuta “solo” nel 10,9%.

## MILANO CITTA' - IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

### LOCAZIONE

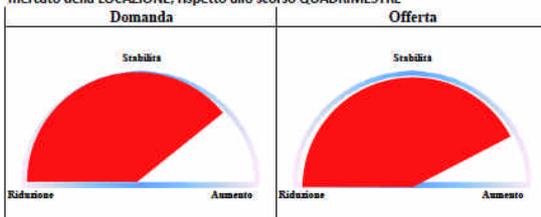
A differenza della **domanda** per acquisto, quella di locazione residenziale è dal 2010 che presenta un trend crescente: anche in questi primi 4 mesi dell'anno la maggioranza di operatori interpellati (68,4%) si esprime per ipotesi di aumento. Anche in tal caso **l'offerta** sembra essere ampia, percepita in ulteriore aumento dal 71% di testimoni privilegiati interpellati.

Sempre seguendo la maggioranza di operatori, è possibile individuare per il quadrimestre appena concluso, un 47% di agenti che esprime un rialzo nel **numero di contratti** di affitto conclusi e un 44% che individua un I quadrimestre dell'anno analogo all'ultimo dello scorso anno. Per i **canoni**, invece, la netta maggioranza (58%) di operatori intervistati ipotizza ancora una riduzione.

MILANO CITTA' - I QUADRIMESTRE 2014

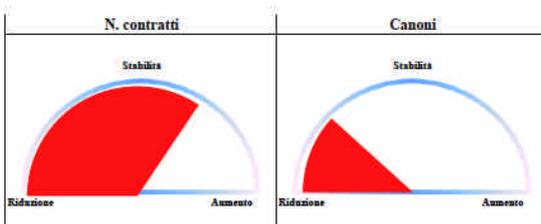
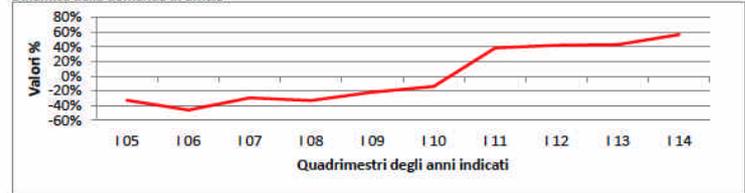
#### MERCATO RESIDENZIALE

mercato della LOCAZIONE, rispetto allo scorso QUADRIMESTRE

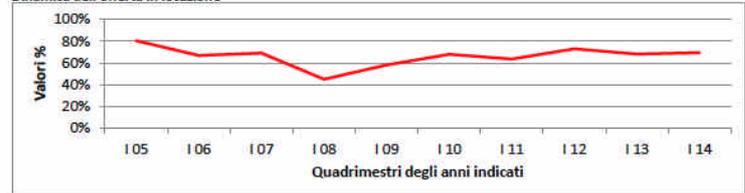


#### SERIE STORICHE

Dinamica della domanda in affitto



Dinamica dell'offerta in locazione



## MILANO CITTA' - IL MERCATO IMMOBILIARE TERZIARIO

Resta debole la **domanda per l'acquisto**, anche se in forte incremento dal I quadrimestre 2013 e, soprattutto 2012. L'offerta in vendita non tende a contrarsi: come conseguenza, il numero di scambi tende a mantenersi su livelli bassi, in lieve incremento sul 2013 (gli operatori che ipotizzano un calo sono infatti passati dall'85% del I quadrimestre 2012, al 60% dell'attuale rilevazione, con un rafforzamento degli operatori che propendono per un mercato stabile, passati dal 15% del campione, ad un attuale 37%), con prezzi ancora flettenti per la maggioranza di operatori (ben l'80%). Per i prossimi mesi, gli agenti immobiliari associati a FIMAA prevedono un procastinarsi delle attuali condizioni di mercato per quanto

*Resta alta la percezione che  
occorrano molti  
appuntamenti per poter  
vendere un ufficio, con tempi  
di vendita ancora in ulteriore  
allungamento*

attiene gli scambi (i giudizi di stabilità divengono il 46% del campione) e prezzi che manterranno un orientamento ancora verso il ribasso per una percentuale meno alta rispetto all' 80% indicata per l'andamento degli ultimi mesi (61%).

A giudizio della netta maggioranza degli agenti immobiliari interpellati, resta alta la percezione che occorranno molti appuntamenti per poter vendere un ufficio, con tempi di vendita ancora in ulteriore allungamento e con una trattativa estenuante che fa aumentare il divario tra prezzo richiesto ed effettivo.

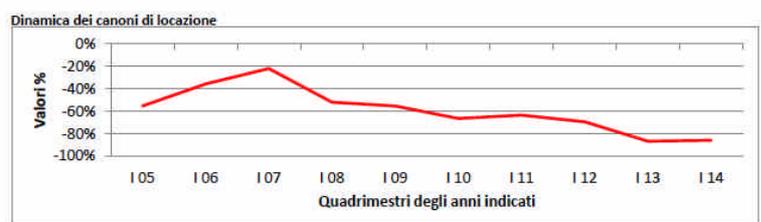
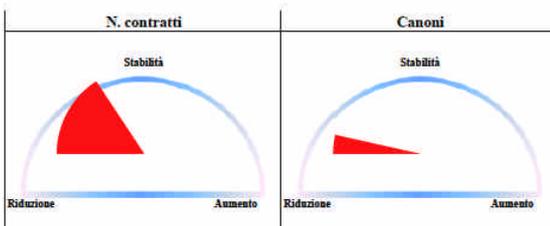
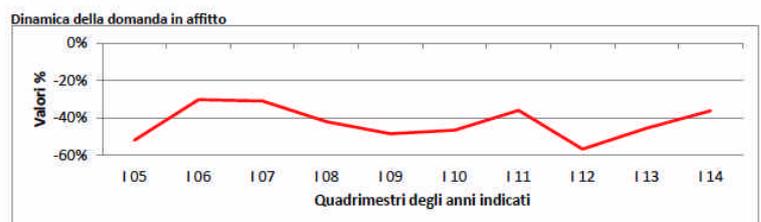
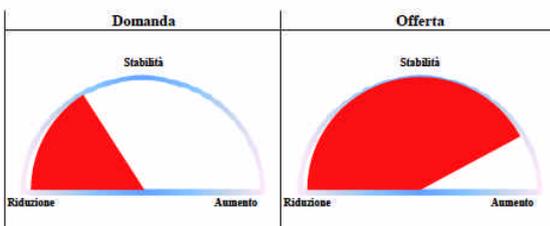
Anche sul mercato della locazione di spazi terziari la domanda a giudizio della maggior parte di interpellati appare ancora insoddisfacente, ma in netto miglioramento da quella dei due anni appena trascorsi. Relativamente rarefatti, di conseguenza, i contratti di affitto che si sono conclusi nel periodo, con canoni che tendono ad un ribasso per la maggior quota di agenti immobiliari specializzati.

MILANO CITTÀ' - I QUADRIMESTRE 2014

MERCATO DIREZIONALE

Mercato della COMPRAVENDITA, rispetto allo scorso QUADRIMESTRE

UFFICI - mercato della LOCAZIONE rispetto allo scorso QUADRIMESTRE



## MILANO CITTÀ - IL MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE

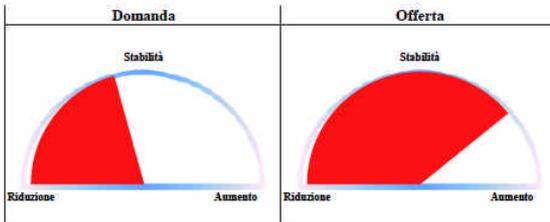
Analoga la situazione di **domanda** e offerta per i negozi nel Capoluogo per il I quadrimestre 2014: domanda ancora debole, ma in netto miglioramento rispetto a quella del 2012, e offerta particolarmente abbondante, e in ulteriore incremento. Come risultante gli scambi tendono ancora a diminuire per il 57% del campione di interpellati ma non è già trascurabile oltre ad 1/3 del campione che si esprime su ipotesi di stabilità. Prezzi in calo per il 70% di agenti immobiliari FIMAA interpellati: per l'imminente futuro, anche in tal caso, abbiamo un sensibile miglioramento, manifestato tanto per gli scambi (dove i giudizi di stabilità passano dal 34% a consuntivo al 43% di aspettativa e quelli di aumento rispettivamente dal dal 9% al 13%) e per i prezzi (in tal caso la quota di operatori pessimisti, che ipotizzano, cioè, un calo passa dal 70% sui giudizi a consuntivo sul I quadrimestre, al 54%).

MILANO CITTÀ - I QUADRIMESTRE 2014

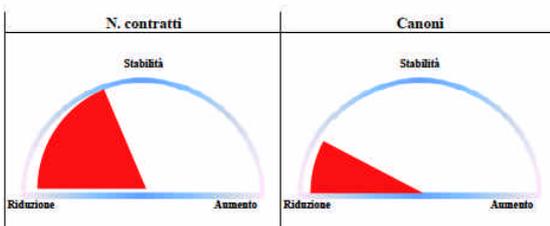
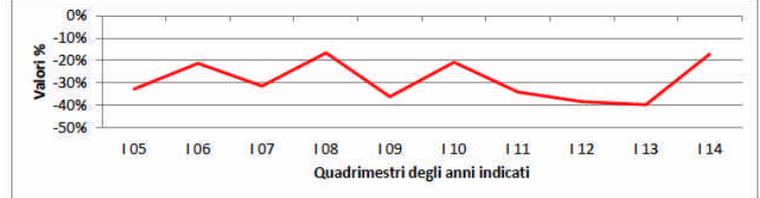
**MERCATO NEGOZI**

Mercato della **COMPRAVENDITA**, rispetto allo scorso QUADRIMESTRE

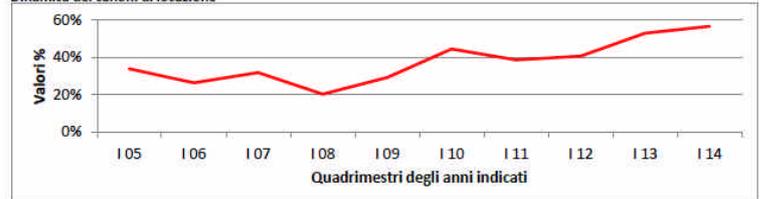
NEGOZI - mercato della **LOCAZIONE** rispetto allo scorso QUADRIMESTRE



Dinamica della domanda in affitto



Dinamica dei canoni di locazione



Anche sul mercato della **locazione** di spazi commerciali la domanda a giudizio della maggior parte di interpellati appare in netto miglioramento rispetto agli anni passati anche se ancora non in grado di contrastare l'enorme offerta presente sul mercato: come conseguenza il mercato si presenta debole, con scambi e canoni ancora in calo per la maggior parte di operatori.

*Domanda ancora debole, ma in netto miglioramento rispetto a quella del 2012, offerta particolarmente abbondante e in ulteriore incremento.*

**MILANO CITTÀ - IL MERCATO IMMOBILIARE DELL'INDUSTRIA**

Per il mercato della **compravendita** industriale, per motivi di economicità della raccolta dati, non abbiamo dati in serie storica per gli ultimi due anni: il mercato si presenta molto debole sotto il profilo della domanda secondo la maggior quota di agenti immobiliari FIMAA e ciò sembra contribuire ad allargare l'offerta in vendita percepita in ulteriore aumento dalla maggioranza di intervistati. La risultante è un mercato asfittico con pochissimi scambi e prezzi in ribasso secondo la netta preponderanza dei facenti parte il nostro campione. Anche gli altri parametri su cui abbiamo valutato il mercato non risultano migliori: crescono per una gran quota di agenzie numero di appuntamenti per piazzare un capannone, tempi di vendita e sconto.

Per le **affittanze**, valgono le stesse considerazioni indicate per la vendita: offerta abbondante, domanda debole, pochi contratti, canoni in riduzione.

## QUALI I DRIVER DEL FUTURO?

Riqualificazione e rigenerazione dei centri storici delle Città e, parallelamente, incentivazione del mercato della locazione: queste sono, a mio modo di vedere, le sfide dei prossimi anni per gli operatori del mondo del Real Estate.

La rigenerazione dei centri storici italiani perché raccolgono una gran parte degli immobili che oggi non è dotata di requisiti di sostenibilità e tecnologia all'altezza del loro prestigio e valore storico, mancanza che penalizza le location e innesca un progressivo allontanamento della domanda per il mercato residenziale dal centro storico e una decentralizzazione del mercato uffici. È più che mai necessario lavorare a stretto contatto e in sinergia con Associazioni, Istituzioni ed Enti locali per ideare nuovi strumenti – anche un fondo immobiliare dedicato – e proporre normative che favoriscano e incentivino la ristrutturazione dei centri storici italiani.



Foto di Marco Goisis

Dobbiamo arrivare a ottenere una fiscalità vantaggiosa per chi decide di ristrutturare, con i più moderni requisiti di risparmio energetico e non solo, gli immobili dei “centro città” d’Italia: il centro deve tornare a essere un luogo di vita non solo ad appannaggio della fascia più alta della popolazione, ma a favore di tutti, la vita della Città deve nuovamente avere come fulcro il centro, come attività, commercio, servizi e residenze.

Un approccio determinato e risolutivo nei confronti delle questioni dei centri Città consentirebbe di affrontare anche un altro elemento chiave del rilancio economico del Paese, la riforma del mercato della locazione: un’offerta chiara e agevolata di contratti di locazione nelle città italiane è, infatti, in grado di innescare e generare un meccanismo virtuoso in grado di rimettere in moto un ampio numero di unità e immobili oggi fermi e improduttivi, in portafoglio a privati o Istituzioni.

**Il presente “Sentiment del mercato immobiliare (gennaio- maggio 2014)” è stato realizzato dall’Ufficio Studi di FIMAA Milano Monza & Brianza. Si ringraziano gli Associati FIMAA MiMB che hanno partecipato alla raccolta dei dati.**

**FIMAA Milano, Monza & Brianza**  
Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle  
Province di Milano, Monza & Brianza dal 1945  
corso Venezia, 39- Milano  
tel. 02.76007671  
[www.fimaamilano.it](http://www.fimaamilano.it)

