

A cura dell'ufficio Studi FIMAA MiMB

ANALISI DEL SENTIMENT DEL MERCATO IMMOBILIARE

DI FIMAA MILANO
MONZA & BRIANZA

Indagine sul "clima di fiducia"
degli agenti immobiliari FIMAA MiMB
nel I quadrimestre 2015
e le previsioni per il II semestre 2015

MILANO, GIUGNO 2015

INDICE

1. La strategicità del mercato immobiliare di Milano città	5
2 . Sentiment I quadrimestre 2015: cosa c'è di nuovo	7
3. L'ANALISI DEL TREND.....	9
3.1 Lo scenario attuale MILANO CITTÀ.....	10
3.1.1 Le previsioni MILANO CITTÀ.....	11
3.2 Lo scenario attuale HINTERLAND E PROVINCIA DI MILANO.....	12
3.2.1 Le previsioni HINTERLAND E PROVINCIA DI MILANO	13
4. GLI INDICATORI SPECIFICI.....	15
4.1 MILANO CITTÀ.....	16
4.1.1 CENNI SUL MERCATO DELLA LOCAZIONE.....	20
4.2 HINTERLAND E PROVINCIA DI MILANO	21
4.2.1 CENNI SUL MERCATO DELLA LOCAZIONE.....	25
5. Modalità di Indagine	26
6. Glossario.....	27

1. La strategicità del mercato immobiliare di Milano città

Milano rappresenta uno straordinario punto di vista sulla realtà immobiliare italiana in quanto, da sempre e grazie alla sua dinamicità, costituisce una sorta di città "termometro" nella quale i trend si manifestano con anticipo, di circa 1 anno, sulla situazione nazionale.

In particolare, all'interno del mercato immobiliare milanese, il comparto della residenza è da sempre quello più attivo e la storia dimostra che la sua ripresa anticipa quella delle altre destinazioni.

Con queste premesse, l'analisi del mercato milanese e le previsioni che il Sentiment FIMAA MiMB propone risultano particolarmente interessanti e strategiche per l'intero mercato.

Milano costituisce una città "termometro" capace di far segnalare in anticipo le tendenze nazionali.



Il mercato della **compravendita immobiliare residenziale milanese** è da sempre un mercato maturo e dinamico. Ecco alcuni fattori che concorrono a descrivere la situazione attuale:

- La **domanda**, certamente molto esigente, informata e proattiva nella ricerca anche attraverso il mezzo web, **manifesta un rinnovato interesse all'acquisto**. Come rilevato da Nomisma¹ a livello nazionale, la propensione all'acquisto dell'abitazione sta facendo registrare segnali positivi. Questa domanda alimenta principalmente il mercato di sostituzione² che in questa fase si presenta sofferente.
- Uno dei fattori di criticità riguarda la **pesante fiscalità** sull'immobiliare che genera l'erosione dei risparmi delle famiglie italiane, disincentivando l'investimento immobiliare a favore di forme più remunerative.
- Un altro elemento di freno al mercato è rappresentato dalle condizioni di **accesso al credito** che, per quanto migliorate, richiedono opportune riflessioni. Prima di tutto la possibilità di accendere un mutuo richiede necessariamente la disponibilità di liquidità da parte del cliente, situazione a nostro avviso in generale "salutare per il comparto" (infatti, solo con la partecipazione attiva all'investimento si pone il cliente nella condizione di "difendere" il proprio risparmio e di non abbandonare l'impegno alla prima difficoltà). Tuttavia poiché le caratteristiche della domanda sono mutate (condizioni economiche e lavorative) devono essere ripensati alcuni meccanismi, ad esempio il sistema delle garanzie.

¹ Secondo l'indagine Nomisma 2015, la manifestazione d'interesse all'acquisto delle famiglie nei prossimi 12 mesi è raddoppiata di intensità rispetto al 2014.

² Il mercato di sostituzione prevede due binari paralleli di attività: l'acquirente compra una nuova residenza per migliorare la propria condizione abitativa e contemporaneamente vende la precedente abitazione di proprietà.

Dal punto di vista della domanda nel **mercato della locazione**, riteniamo interessante segnalare un nuovo trend:

- Cresce l'interesse della fascia più alta della clientela per la soluzione abitativa in affitto. Nonostante la facilità di accesso al credito che questo target può vantare, la domanda "top" si dimostra interessata a sperimentare soluzioni abitative più flessibili, affidando ad altre forme di investimento, non immobiliari, il compito di tutelare i propri risparmi: questa dinamica apre a nuovi scenari, caratterizzati dalla segmentazione del mercato, nel quale la locazione non rappresenta solo la scelta "forzata" in caso di incapacità di accedere al mercato della compravendita.

Riteniamo, infine, importante fare un accenno all'evento di quest'anno più significativo per Milano, ossia **EXPO2015**, non tanto perché la presenza della manifestazione internazionale abbia in qualche modo condizionato in maniera diretta il mercato immobiliare³, ma perché certamente ha rappresentato un momento di dinamicità e stimolo. L'effetto più evidente è indubbiamente rappresentato dall'importante **dotazione di infrastrutture** che sono state realizzate in città e che hanno avuto una positiva influenza sia sulla popolazione residente, sia sugli *city user*. Non solo, **alcune porzioni di città, da anni abbandonate, sono state rigenerate** (in questa fase con concessioni temporanee ma con l'obiettivo finale di dilatare tale sperimentazione per un periodo più lungo): ci riferiamo ai progetti innovativi di ristorazione, retail e intrattenimento realizzati nei due importanti scali ferroviari dismessi di Porta Romana e Porta Genova. La città si è indubbiamente rinnovata e il più generale clima di fiducia della domanda ne risulta influenzato positivamente.

³ Se il mercato della compravendita non ha avuto effetti diretti dall'evento EXPO2015, lo stesso non si può dire per quello della locazione. FIMAA MiMB sta effettuando un monitoraggio dell'attività di locazione temporanea per meglio descrivere questo fenomeno. La possibilità di sottoscrivere contratti di locazione temporanea rappresenta un'importante novità per la città di Milano, resa possibile dall'accordo siglato tra FIMAA MiMB, Confcommercio e il Comune di Milano. I dati di questa attività nei primi mesi dell'anno saranno resi noti a breve.

2. Sentiment I quadrimestre 2015: cosa c'è di nuovo

La normalizzazione del mercato che abbiamo previsto nell'ultimo Sentiment si è consolidata?

Qual è la fotografia che emerge dalla nostra rilevazione realizzata tra maggio e giugno 2015?

Quali sono gli scenari della seconda metà dell'anno?

La lettura del mercato dal punto di vista della domanda, permessa agli Agenti immobiliari in quanto operatori "dell'ultimo miglio" della filiera immobiliare, consente di evidenziare alcune interessanti peculiarità dell'attuale scenario di mercato e, in ultima analisi, di identificare gli interventi necessari per sostenere la possibile ripresa del settore.



Gli Associati FIMAA MiMB hanno definito un quadro complessivo nel quale il tanto auspicato consolidamento del mercato stenta ancora a realizzarsi. Sono emersi, tuttavia, segnali interessanti di dinamicità di porzioni di mercato che permettono di delineare scenari di miglioramento per la seconda metà del 2015.

In termini generali abbiamo riscontrato una significativa **discontinuità** nell'attività che conferma, anche nella prima parte del 2015, le caratteristiche del mercato nel II semestre 2014, ossia una ripresa che procede secondo un modello "stop & go" e comunque in maniera molto lenta. È da segnalare che il quadro nazionale e internazionale odierno condiziona pesantemente il mercato, generando nei clienti una percezione di instabilità che si traduce nella scelta di rimandare e/o sospendere le decisioni in essere.

Il mercato immobiliare risulta eterogeneo e segmentato.

La fotografia del mercato che emerge dall'analisi del mercato residenziale di Milano, di Monza e Brianza e della Provincia, presenta caratteri di **estrema segmentazione ed eterogeneità**.

Diversificazione del comportamento della domanda, alimentazione del mercato di sostituzione, necessità di stabilizzazione dei valori e incentivo alla rigenerazione del prodotto obsoleto: questi i driver del nuovo ciclo immobiliare.

I trend che caratterizzano la **domanda** risultano, infatti, profondamente diversificati: il target più elevato è certamente il più dinamico, mentre quello di fascia medio-bassa si rivolge al mercato di sostituzione (vendendo la propria abitazione per l'acquisto di una nuova) solo se lo "score" derivato dalla differenza tra il prezzo di acquisto e quello di vendita risulta positivo. Questa situazione, tuttavia, spesso si verifica solo se l'acquisto è avvenuto prima del 2001-3, comportando di fatto l'immobilità di buona parte del mercato della compravendita riferita a transazioni avvenute negli ultimi 10 anni.

La stabilizzazione e la ripresa dei valori che permetterebbero una maggior dinamicità nel mercato della compravendita avverranno, a nostro avviso, solo quando il PIL manterrà costante la sua crescita e, secondo le analisi di Confindustria⁴, verso la fine del 2016: a quel punto, come testimonia il mercato USA, anche i valori, a distanza di circa 1 anno, potranno ricominciare a crescere.

Diversificazione del comportamento della domanda, alimentazione del mercato di sostituzione, necessità di stabilizzazione dei valori e incentivo alla rigenerazione del prodotto obsoleto: questi i driver del nuovo ciclo immobiliare.

⁴ "Venti a favore e freni straordinari", Rapporto del Centro Studi di Confindustria, 26/06/2015.

La dinamicità del **mercato di sostituzione**, il solo in grado di consolidare l'attuale ciclo, risulta oltremodo attenuata dal comportamento adottato dai clienti in maniera molto diffusa. Gli acquirenti sono, infatti, sempre meno disposti a comprare un'abitazione "temporanea", preferendo posticipare l'acquisto della "casa della vita", nel caso in cui non individuassero un prodotto adeguato. Se da un lato tutto ciò genera un incremento del mercato locativo, dall'altro determina una situazione di *empasse* in quello della compravendita, nel quale una consistente porzione dello stock esistente (usato) non può essere assorbito dal mercato, se non attraverso la sua rigenerazione.

Stimolare la rigenerazione del prodotto residenziale obsoleto.

Questa situazione potrà essere sbloccata solo se le imprese di costruzione avranno le condizioni che consentiranno loro di ritirare il prodotto obsoleto e di rimetterlo sul mercato una volta rigenerato.

Attualmente questo processo non è realizzabile in quanto l'acquisto di immobili espone le imprese a pesanti tassazioni che rendono diseconomica l'attività. Attivando questo meccanismo si potrebbero ottenere numerosi vantaggi quali:

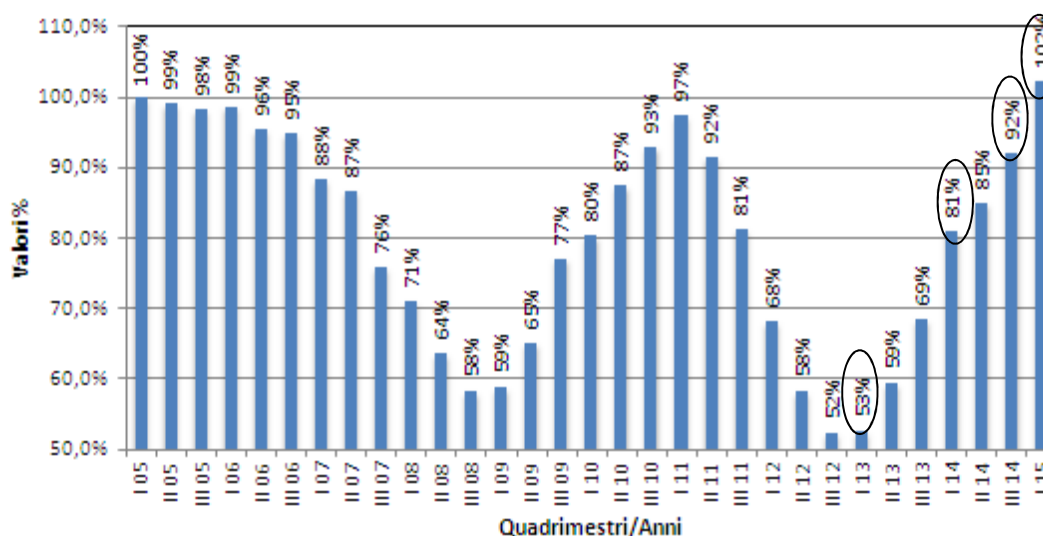
- *maggior disponibilità economica a favore della domanda che, cedendo l'appartamento non altrimenti vendibile perché obsoleto, potrà avere la liquidità necessaria per acquistare un'abitazione, spesso di nuova realizzazione (incrementando dunque il mercato del prodotto nuovo e quello di sostituzione)*
- *incremento dell'attività delle imprese costruttrici, fortemente penalizzate dalla crisi ma con un ruolo determinante nella crescita del PIL (circa il 20% del PIL è determinato dal comparto immobiliare)*
- *rigenerazione del patrimonio edilizio abitativo e conseguentemente anche di parti della città.*

Infine, se per quanto riguarda **Milano città** esistono zone dinamiche nelle quali la situazione sta decisamente migliorando e che risultano caratterizzate da volumi compravenduti costanti e da prezzi stabili (o meglio, dove non sono incrementati gli sconti), fuori dalla circonvallazione e progressivamente nelle aree più periferiche, il mercato risulta decisamente più statico, fino ad arrivare nella **Provincia** che mostra segnali ancora di grande difficoltà.

ANALISI DEL TREND

1.1 Lo scenario attuale | MILANO CITTA'

L'indice del clima di fiducia⁵ sul mercato della compravendita di case di **Milano città** [base 2005=100], espresso dagli Agenti Immobiliari di FIMAA MiMB per il I quadrimestre del 2015, aumenta a 102,5 da 92,2 (III quadrimestre 2014; +10,3%). Era 80,9% un anno fa e 52,5% nel I quadrimestre 2013. Interessante rilevare come l'indice nel I quadrimestre 2015 superi in intensità quello del 2005.



Milano città - Clima di fiducia del mercato della compravendita residenziale
(dati destagionalizzati, indici base 2005=100). Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano Monza e Brianza.

Ecco una sintesi degli indicatori (vedi dettaglio pagg. 16-20):

- In rialzo dall'ultimo quadrimestre 2014 gli **indici sulla domanda**, divenuta più dinamica (+14,2%); si registra anche un lieve riassorbimento **dell'offerta** (-6,3% rispetto all'indice del III trimestre 2014).
- Ulteriore balzo in avanti dell'indice relativo al **numero di scambi di abitazioni** che passa da 133,6 del III quadrimestre 2014 a 149,1 (+15,5%), mentre è meno intensa la percezione di aumento dei **prezzi di vendita**, la cui fiducia aumenta appena di 5 punti percentuali rispetto all'ultima parte del 2014.
- I prezzi non aumentano per via di una trattabilità sul prezzo ancora elevata (tra il 10 e il 15%) a giudizio della maggioranza del campione di interpellati e per il fatto che 1 compravendita su 2 riguarda case vecchie che hanno prezzi di riferimento più bassi rispetto alle abitazioni nuove e usate.
- Bilocali e trilocali gli appartamenti più richiesti.
- Si spende per acquistare soprattutto la prima casa, scarso ancora l'acquisto per investimento.
- È il mutuo la modalità di finanziamento più impiegata (71% dei casi), ridotto ricorso ai risparmi (25%) e quasi nulle le permuta (5%).
- Ancora grande *performance* nel quadrimestre del mercato dell'affitto, con offerta di abitazioni in lieve calo, canoni percepiti in ulteriore rafforzamento e numero di contratti stipulati in crescita.

*Nel I quadrimestre 2015
l'indice di fiducia supera in
intensità quello del 2005*

⁵ Clima di fiducia, vedi glossario a pag. 26.

1.1.1 Le previsioni | MILANO CITTÀ

Aspettative per i prossimi 4 mesi

Per la seconda parte dell'anno le previsioni formulate dalla maggioranza degli agenti intervistati sono improntate su un'ulteriore crescita dell'attività transattiva (probabilmente, data la forte quota di agenti che ipotizzano una stabilità, meno intensa di quella verificata nella prima parte dell'anno), prezzi "inchiodati" che non dovrebbero più scendere (ma nemmeno salire nel breve termine) e sconti sui prezzi richiesti che dovrebbero confermarsi sui livelli attuali.

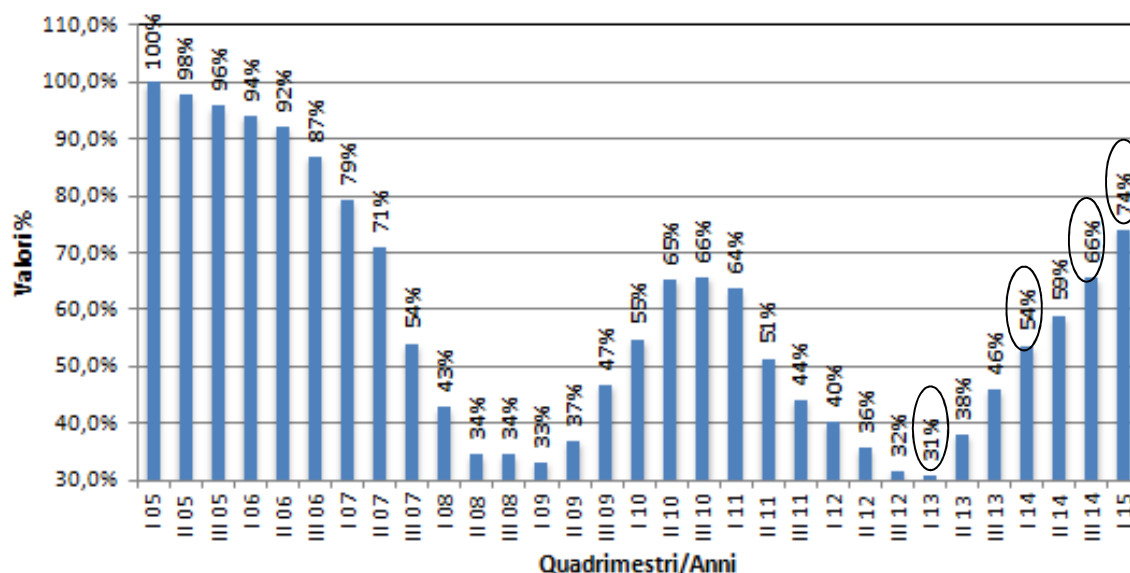
Giudizi %	Scambi	Prezzi	Sconti
Aumento	53,7	10,2	20,6
Stabilità	40,7	71,3	69,2
Riduzione	5,6	18,5	10,3

Milano città – Previsioni su alcune variabili chiave del mercato dell'acquisto di appartamenti (valori % sul totale di interpellati). Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.



1.2 Lo scenario attuale | HINTERLAND E PROVINCIA DI MILANO

L'indice del clima di fiducia⁶ sul mercato della compravendita di case di nell'Hinterland e nella Provincia di Milano [base 2005=100], espresso dagli Agenti Immobiliari associati a FIMAA MiMB per il primo quadrimestre del 2015, aumenta a 74,2 da 65,7 (III quadrimestre 2014; +8,5%). Era 53,5% un anno fa e 31,0% il I quadrimestre 2013.



Hinterland e Provincia di Milano - Clima di fiducia del mercato della compravendita residenziale (dati destagionalizzati, indici base 2005=100). Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Ecco una sintesi degli indicatori (vedi dettaglio pagg. 21-25):

- In rialzo dall'ultimo quadrimestre 2014 gli **indici sulla domanda**, divenuta più dinamica (+13,6%); si registra anche un lieve riassorbimento **dell'offerta** (-1,7% rispetto all'indice del III trimestre 2014).
- Ulteriore balzo in avanti dell'indice relativo al **numero di scambi di abitazioni** che passa da 107,1 del III quadrimestre 2014 a 120,1 (+13,0%), mentre è meno intensa la percezione di aumento dei **prezzi di vendita**, la cui fiducia aumenta di 5,8 punti percentuali rispetto all'ultima parte del 2014.
- I prezzi non aumentano per via di una trattabilità ancora elevata (oltre il 10%) a giudizio di oltre il 58% del campione, e per il fatto che più di 2 compravendite su 5 riguardano case vecchie, che hanno prezzi di riferimento più bassi rispetto alle abitazioni nuove e usate.
- Bilocali e trilocali gli appartamenti più richiesti.
- Si spende per acquistare soprattutto la prima casa, pressoché nullo l'acquisto di abitazioni in Provincia per investimento.
- È il mutuo la modalità di finanziamento più impiegata (quasi 90% dei casi), ridotto ricorso ai risparmi (7%) e quasi nulle le permuta (4%).
- Ancora positivi i dati sui contratti di locazione che, a canoni fermi, richiamano ancora domanda. Percepita in lieve contrazione l'offerta di appartamenti in affitto rispetto a 4 mesi or sono.

Nell'hinterland e nella Provincia milanese nel I quadrimestre 2015 l'indice di fiducia guadagna 8,5 punti percentuali dalla fine del 2014

⁶ Clima di fiducia, vedi glossario a pag. 26.

1.2.1 Le previsioni | HINTERLAND E PROVINCIA DI MILANO

Aspettative per i prossimi 4 mesi Per la seconda parte dell'anno le previsioni formulate dalla maggioranza degli agenti intervistati sono improntate sulla stabilizzazione dell'attività transattiva e dei prezzi con richieste di sconti che dovrebbero confermarsi sui livelli attuali.

Giudizi %	Scambi	Prezzi	Sconti
Aumento	50,0%	5,6%	27,8%
Stabilità	48,1%	61,1%	64,8%
Riduzione	1,9%	33,3%	7,4%

Hinterland e Provincia di Milano – Previsioni su alcune variabili chiave del mercato dell'acquisto di appartamenti (valori % sul totale di interpellati). Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.



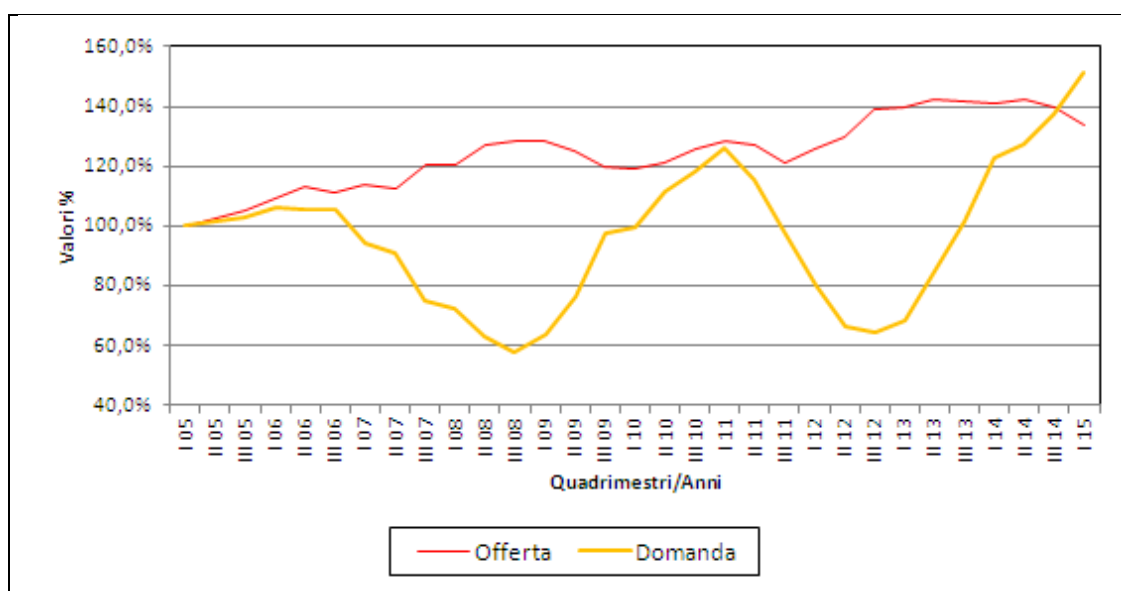
GLI INDICATORI SPECIFICI

2.1 Gli indicatori | MILANO CITTA'

Domanda in città vivace che si ripercuote in una ripresa dell'attività transattiva

Regna l'ottimismo fra la maggioranza di operatori del settore interpellati nella città, grazie soprattutto a testimonianze favorevoli espresse sulla **domanda** (ben +14,2% sul dato precedente) e sul **numero di scambi** (il cui numero indice passa da 133,6 del III quadrimestre 2014 a 149,1; +15,5). Entrambi gli indici crescono comunque di circa 30 punti percentuali dallo scorso anno (+34,3% per il numero di scambi), a testimoniare un profondo sconvolgimento nel *modus pensandi* degli agenti immobiliari che, com'è noto, rappresentano l'ultimo anello della filiera del mercato, quella più importante per individuare inversioni di tendenza della congiuntura immobiliare.

Particolarmente significativo risulta il dato dell'**offerta** che, dopo 7 quadrimestri ininterrotti di eccesso di offerta, mostra una sensibile riduzione a giudizio della maggioranza degli agenti immobiliari interpellati (l'indicatore relativo cala rispetto a 4 mesi or sono di 6,3 punti percentuali).



Milano città - Clima di fiducia della domanda per acquisto e dell'offerta in vendita di appartamenti (dati destagionalizzati, indici base 2005=100). Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

La stabilizzazione del mercato è sempre più "dietro l'angolo"

"L'Agenzia del Territorio sostiene che il numero di compravendite di appartamenti nei primi 3 mesi dell'anno nel capoluogo sia pari a 3.814, con un incremento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente del **+2,0%**" prosegue Albanese "ma in base alla nostra indagine abbiamo idea che nel complesso dei primi 6 mesi dell'anno le cose possano essere andate meglio: **ipotizziamo un +6%** nel numero complessivo di scambi sul primo semestre 2014". In effetti dai dati emerge che solo il 25% degli agenti immobiliari interpellati ipotizzi uno sconto sul prezzo di offerta superiore al 15% (tale quota di agenti era il 34,9% un anno fa) a vantaggio di percentuali di sconto più basse (tra 0 e 5%); inoltre i "pessimisti" che ritengono che il tempo medio per piazzare l'appartamento in vendita ancora aumenti, costituiscono la maggioranza del campione di rispondenti all'indagine, ma con una decisa riduzione rispetto ai dati precedenti.

Città di Milano - Fasce di sconti sul prezzo richiesto mediamente applicate per vendere un appartamento (valori % sul totale di interpellati)

	0-5	5-10	10-15	>15
I 14	1,9	26,4	36,8	34,9
I 15	4,7	30,2	39,6	25,5

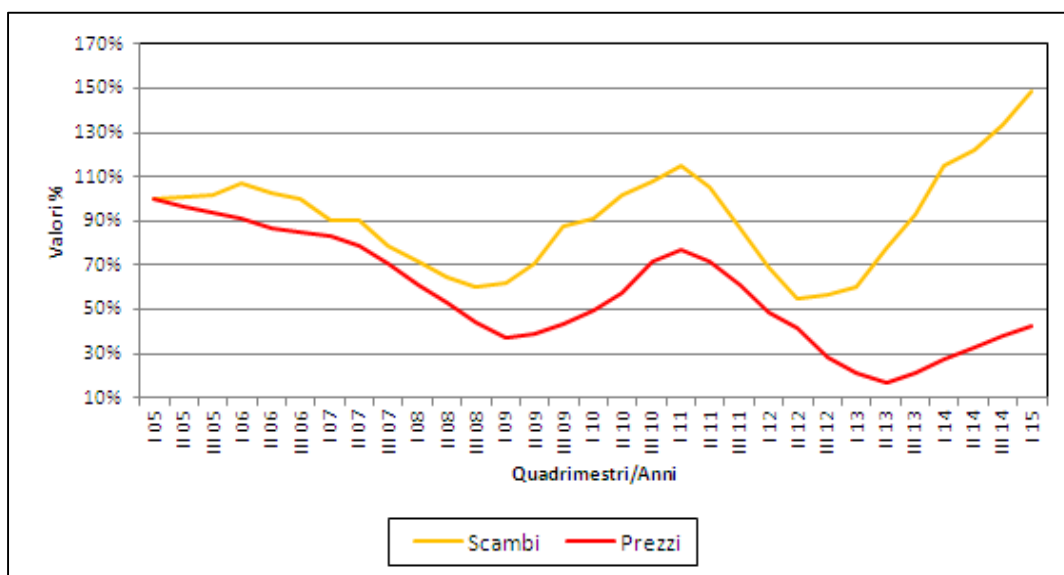
Città di Milano - Giudizi che ipotizzano un aumento dei tempi medi di vendita di un appartamento (valori % sul totale di interpellati)

I 14	II 14	III 14	I 15
67,4	58,7	53,2	47,7

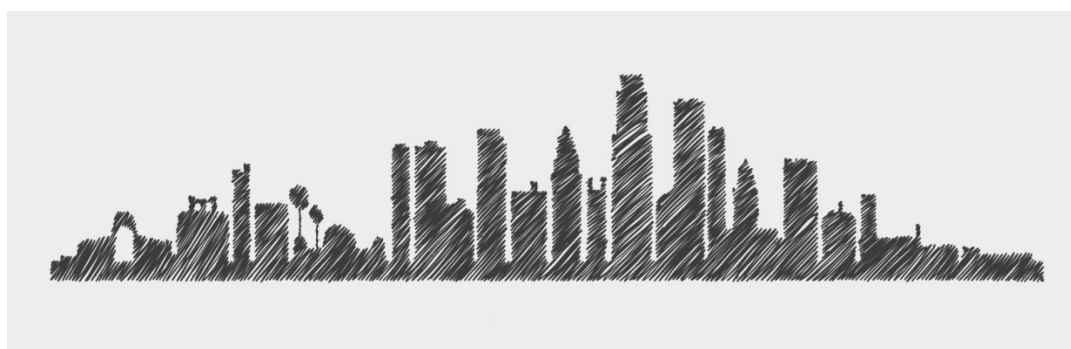
Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Le valutazioni sui prezzi di vendita

L'indice che rappresenta il *Sentiment* economico dei **prezzi di vendita**, invece, passa da 37,8 dello scorso quadrimestre a 42,8 (+5,0%), a testimoniare i segnali di risveglio di cui si è detto. Tuttavia, in tale contesto, si osserva come la curva sia tornata solamente ai livelli del 2012, ancora, cioè, abbondantemente al di sotto della fiducia del 2005.

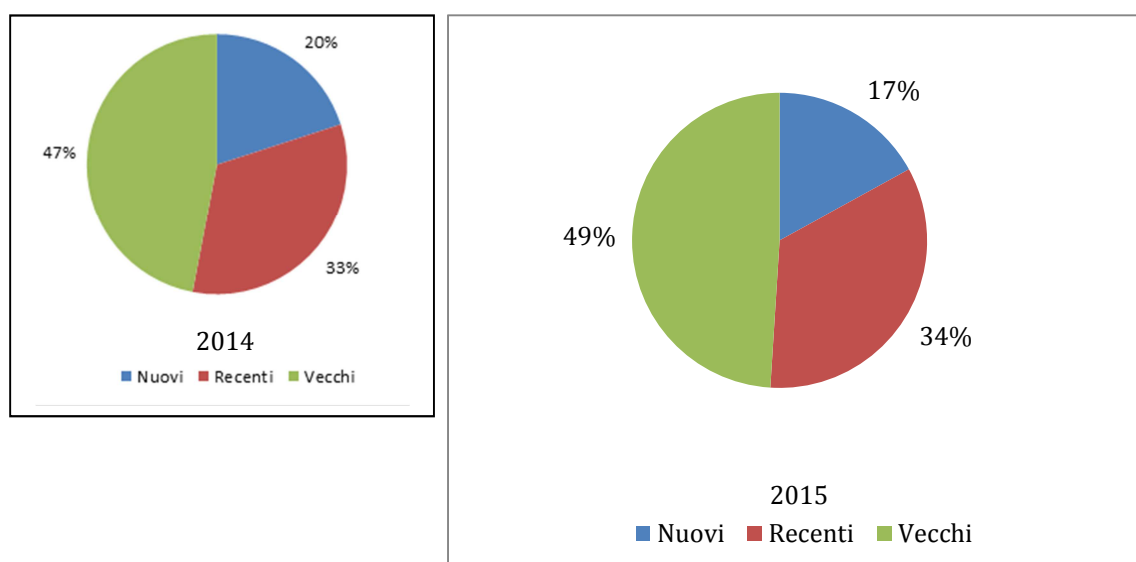


Milano città - Clima di fiducia del numero di scambi e dei prezzi di compravendita di appartamenti (dati destagionalizzati, indici base 2005=100). Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.



**1 appartamento
venduto su 2 è
vecchio**

La plausibile motivazione per cui il *Sentiment* dei prezzi di compravendita non subisce la stessa dinamicità riscontrata per i giudizi sugli scambi è costituita dalla statistica sugli appartamenti venduti, dove si consolida la tendenza rilevata lo scorso anno, con un numero di appartamenti nuovi compravenduti che scende dal 20% del 2014 al 17%, una fetta dell'usato che si riconferma sul 33% e una quota di appartamenti vecchi che passano dal 47% del 2014 al 49% odierno.



Milano città - Quota di appartamenti compravenduti per vetustà (valori %). Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

**Più richiesti i
bi/trilocali**

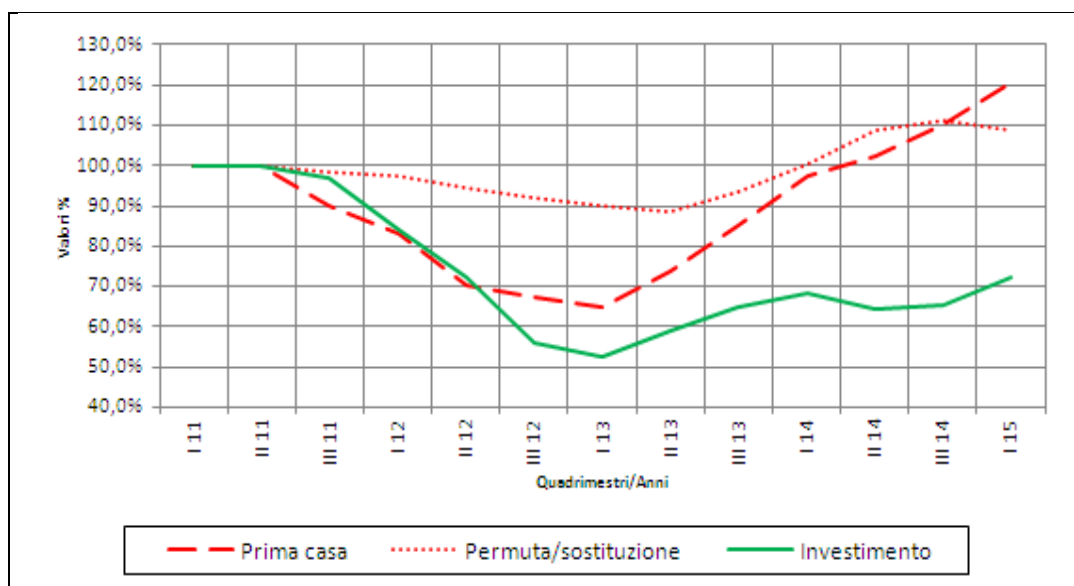
A giudizio della maggioranza degli operatori del settore interpellati, emerge una domanda stabile sui monolocali e quadrilocali, in riduzione sugli appartamenti più grandi, e una crescita sui bilocali e trilocali (con giudizi di aumento espressi da almeno il 75,0% del campione).

Giudizi %	Monocale	Bilocale	Trilocale	Quadrilocale	Pentalocale
Aumento	26,0	75,0	76,5	24,5	13,7
Stabilità	53,0	22,1	20,6	56,1	41,1
Riduzione	21,0	2,9	2,9	19,4	45,3

Città di Milano - Giudizi sulla tipologia di appartamento più richiesto (valori % sul totale di interpellati).
Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

**Scarsa
propensione a
investire in
appartamenti**

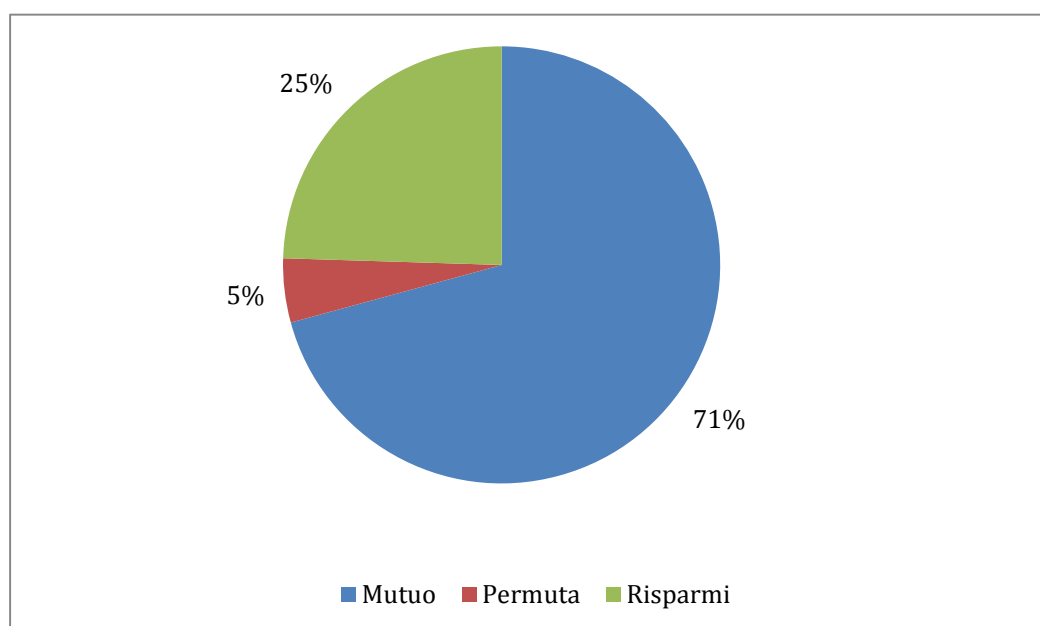
Tra le motivazioni che guidano l'acquisto della casa, la netta maggioranza degli Agenti Immobiliari FIMAA di Milano si esprime per l'acquisto della prima casa (75% del campione), mentre non sembra ancora avviato il "circolo virtuoso" della permuta in grado di rilanciare in modo definitivo il mercato (in tal caso la maggioranza degli intervistati, pari al 46%, si esprime per una stabilità rispetto alla rilevazione precedente) e manca ancora la componente più speculativa, legata all'acquisto per investimento (in tal caso la maggior quota percentuale di agenti – 46% – suppone un'ulteriore contrazione rispetto all'ultima parte del 2014).



Milano città - Giudizi sulla finalità di acquisto di appartamenti (dati destagionalizzati, indici base 2005=100). Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Mutuo forma prevalente per l'acquisto

Il dato sulla permuta è confermato anche dalle statistiche sui finanziamenti prevalentemente utilizzati per l'acquisto dell'abitazione: in media, la permuta copre appena il 5% della quota di mercato, i risparmi privati sono impiegati a copertura per il 25% dei casi e il mutuo per una quota superiore al 70%.



Milano città - Finanziamento utilizzato per l'acquisto di un'abitazione (valori %). Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

2.1.1 Gli indicatori | MILANO CITTÀ | CENNI SUL MERCATO DELLA LOCAZIONE

Ancora notizie positive

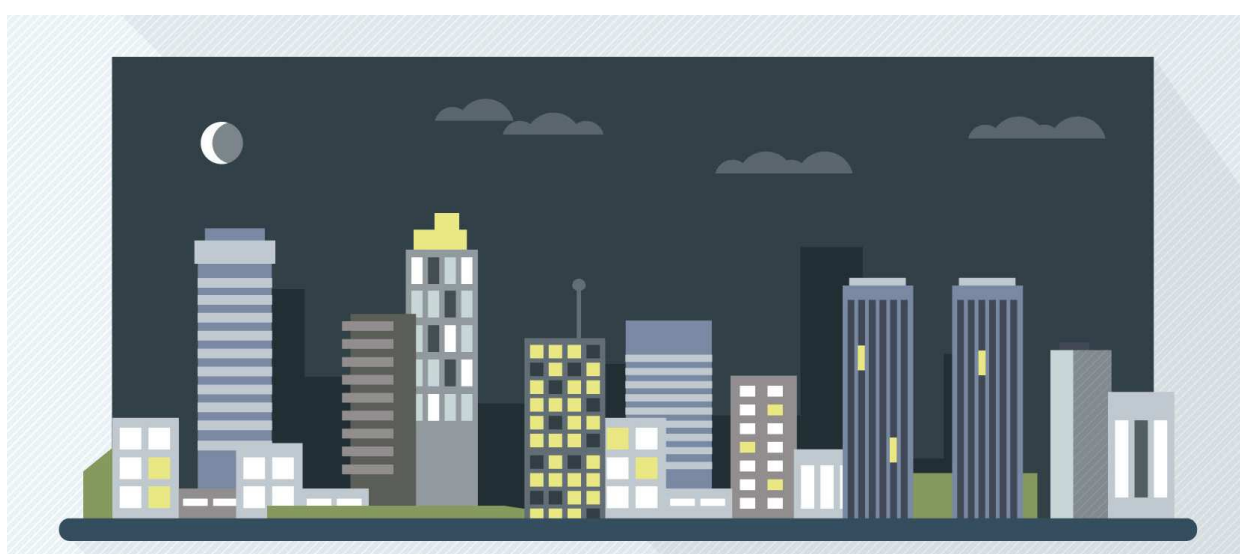
L'indice del clima di fiducia sul **mercato della locazione** immobiliare nel I quadrimestre 2015 aumenta ancora del 5,6% rispetto all'ultima parte del 2014, raggiungendo 154,9 punti percentuali (+14,2% rispetto a un anno fa e +24,4% rispetto a due anni fa).

La domanda è percepita in ulteriore aumento del +4,5% sullo scorso quadrimestre, così come la parte di questa domanda che ha trovato soddisfazione nella stipula del contratto di affitto, il cui indice della fiducia è cresciuto a 197,3%, +9% sul III quadrimestre 2014 e addirittura +46,9 rispetto a due anni or sono.

Anche l'indice che rappresenta la fiducia espressa dagli agenti immobiliari sui canoni di locazione si mostra in aumento: del 7,0% su base quadrimestrale e del 15,9% su base annua. Il dato che appare particolarmente positivo è anche quello sull'offerta di abitazioni in locazione, che viene percepita in diminuzione del 2% sul quadrimestre precedente (-8,3% su base annua).

Quadrimestri/ anni	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Clima fiducia
I 15	204,0	82,7	197,3	101,0	154,9
Var. Quadr.	4,5	-2,0	9,0	7,0	5,6
Var. 1 Anno	13,5	-8,3	19,3	15,9	14,2
Var. 2 Anni	27,6	-6,9	46,9	20,3	25,4

Milano città - I fondamentali del mercato della locazione abitativa (dati destagionalizzati, indici base 2005=100 e variazioni %). Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

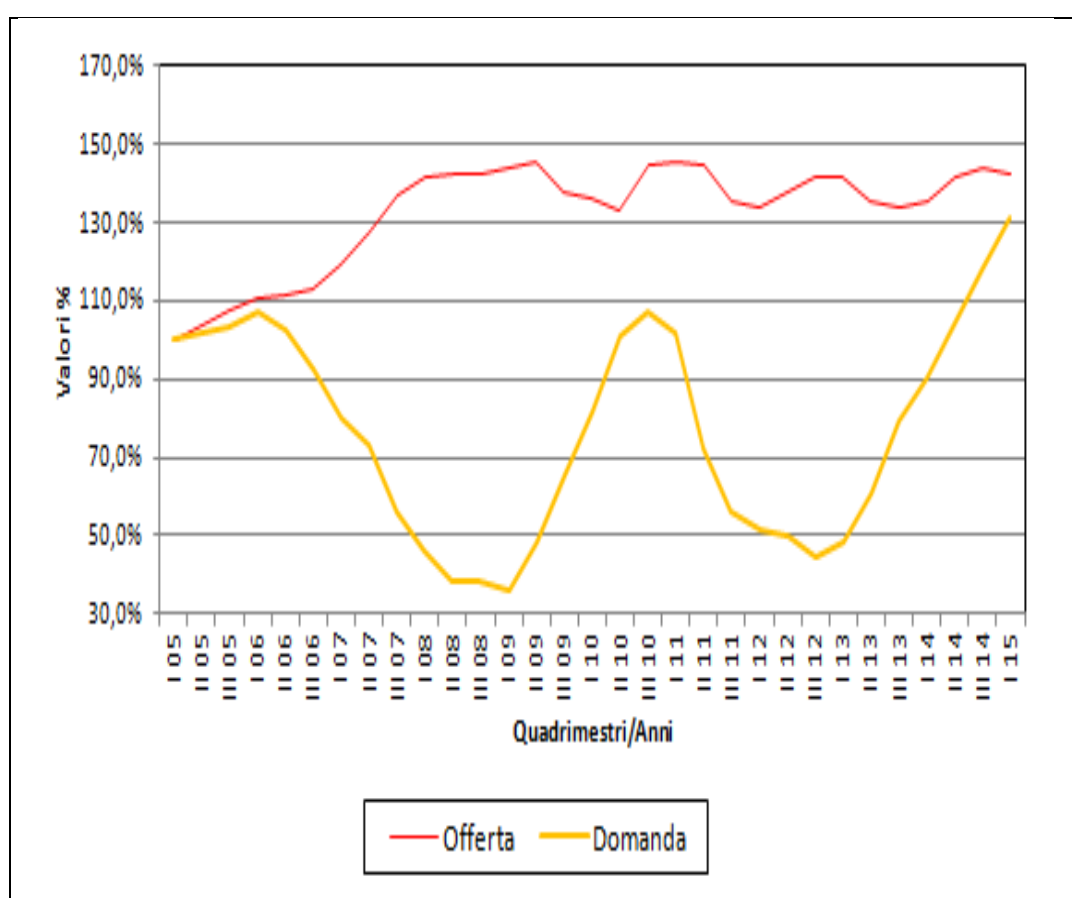


2.2 Gli indicatori | HINTERLAND E PROVINCIA DI MILANO

Domanda più tonica anche in Provincia

Regna il segno più, seppur tra molte cautele dopo anni "bui", fra la maggioranza degli operatori del settore interpellati nella Provincia, grazie soprattutto a testimonianze favorevoli espresse sulla **domanda** (ben +13,6% sul dato precedente) e sul **numero di scambi** (il cui numero indice passa da 107,1 del terzo quadrimestre 2014 a 120,1; +13,0%).

Dato significativo risulta anche quello dell'**offerta** che nonostante si mantenga abbondante, dallo scorso anno ha invertito tendenza: da una fase ininterrotta di crescita a giudizio di quasi la totalità degli operatori interpellati, si è passati a oltre il 30% del campione che, nell'attuale rilevazione, la ritiene stabile.



Hinterland e Provincia di Milano - Clima di fiducia della domanda per acquisto e dell'offerta in vendita di appartamenti (dati destagionalizzati, indici base 2005=100). Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

La stabilizzazione del mercato è sempre più "dietro l'angolo"

"Il numero di compravendite rilevate per le aree esterne alla città dall'Agenzia del Territorio nei primi 3 mesi dell'anno risultano pari a 5.264, un dato che ancora non fa intravedere la luce in fondo al tunnel, poiché la variazione tendenziale annua risulta del -2,9%," afferma Flavio Bassanini, coordinatore di FIMAA per la Provincia di Milano *"i segnali provenienti dalla crescita della domanda dal III trimestre 2012 fanno però ben sperare che la stabilizzazione non sia poi così lontana. D'altra parte quanto sta accadendo nella città ha tempi di manifestazione in Provincia variabili tra i 6 e i 12 mesi. Quindi oramai ci siamo!"*

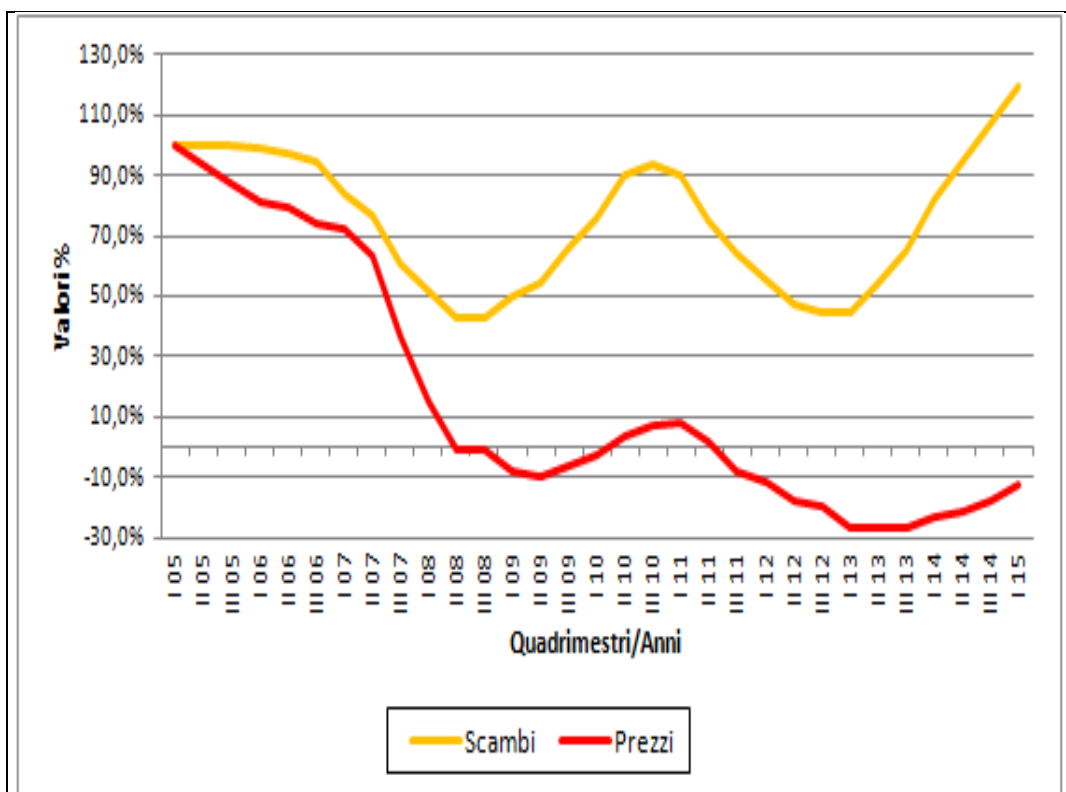
In effetti dai dati emerge che gli agenti immobiliari “pessimisti” che ritengono che il tempo medio di vendita per piazzare l'appartamento in vendita ancora aumenti, costituiscono la maggioranza del campione di rispondenti all'indagine, ma con una decisa riduzione rispetto ai dati precedenti. Inoltre, la quota di operatori immobiliari che riteneva lo sconto medio sul prezzo offerto superiore al 10% era superiore all'80% del campione un anno fa, oggi sfiora il 60%.

Hinterland e Provincia di Milano - Fasce di sconti sul prezzo richiesto mediamente applicate per vendere un appartamento (valori % sul totale di interpellati)				Hinterland e Provincia di Milano - Giudizi che ipotizzano un aumento dei tempi medi di vendita di un appartamento (valori % sul totale di interpellati)			
	0-5	5-10	Oltre il 10				
I 14	5,6%	13,0%	81,5%	I 14	75,5	74,1	56,8
I 15	7,3%	34,5%	58,2%	II 14			39,6

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Le valutazioni sui prezzi di vendita

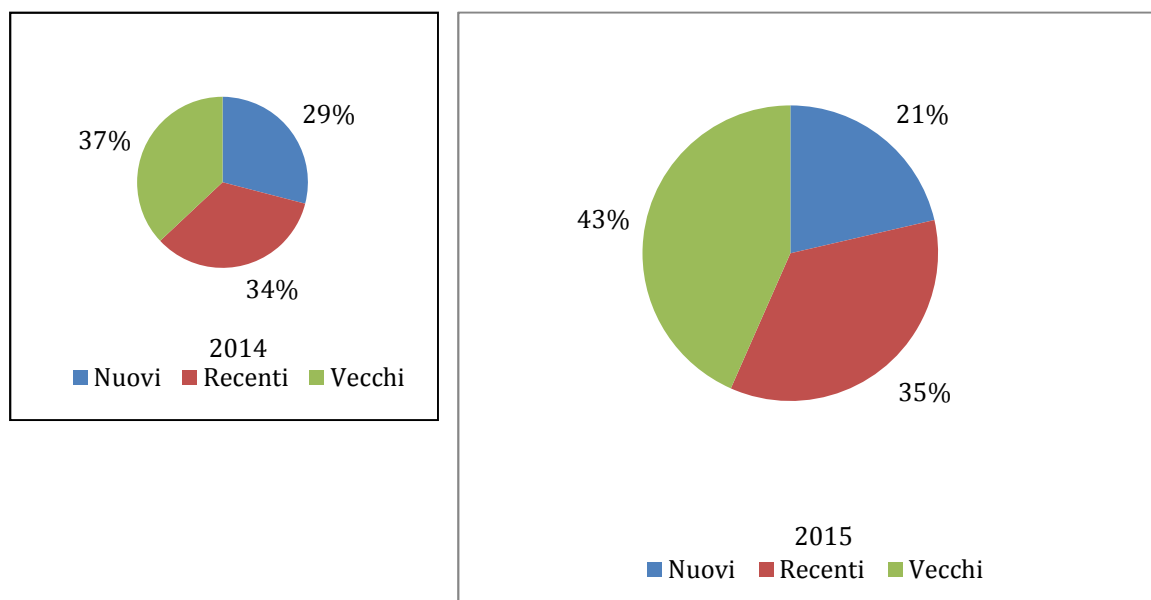
L'indice che rappresenta il *Sentiment* economico dei **prezzi di vendita**, invece, si mantiene in area negativa, ma migliora lievemente, passando da -18,0 dello scorso quadrimestre a -12,2 (+5,8%). Tuttavia, in tale contesto, si osserva come il dato del I semestre 2015 sulla curva dei prezzi sia decisamente lontano da quello espresso per gli scambi.



Hinterland e Provincia di Milano - Clima di fiducia del numero di scambi e dei prezzi di compravendita di appartamenti (dati destagionalizzati, indici base 2005=100). Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

**2
appartamenti
venduti su 5
sono vecchi**

La plausibile motivazione per cui il *Sentiment* dei prezzi di compravendita non subisce la stessa dinamicità riscontrata per i giudizi sugli scambi è costituita dalla statistica sugli appartamenti venduti, dove si consolida la tendenza rilevata lo scorso anno, con un numero di appartamenti nuovi compravenduti che diminuisce dal 29% del 2014 al 21,4%, una fetta dell'usato che si riconferma sul 35% e una quota di appartamenti vecchi che passano dal 37% del 2014 al 43% odierno.



Hinterland e Provincia di Milano - Quota di appartamenti compravenduti per vetustà (valori %). Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

**Più richiesti i
bi/trilocali**

A giudizio della maggioranza di operatori del settore interpellati emerge una domanda perlopiù stabile sui monolocali e quadrilocali, in tendenziale riduzione sugli appartamenti più grandi e una crescita sui bilocali e trilocali (con giudizi di aumento espressi da almeno il 60,0% del campione).

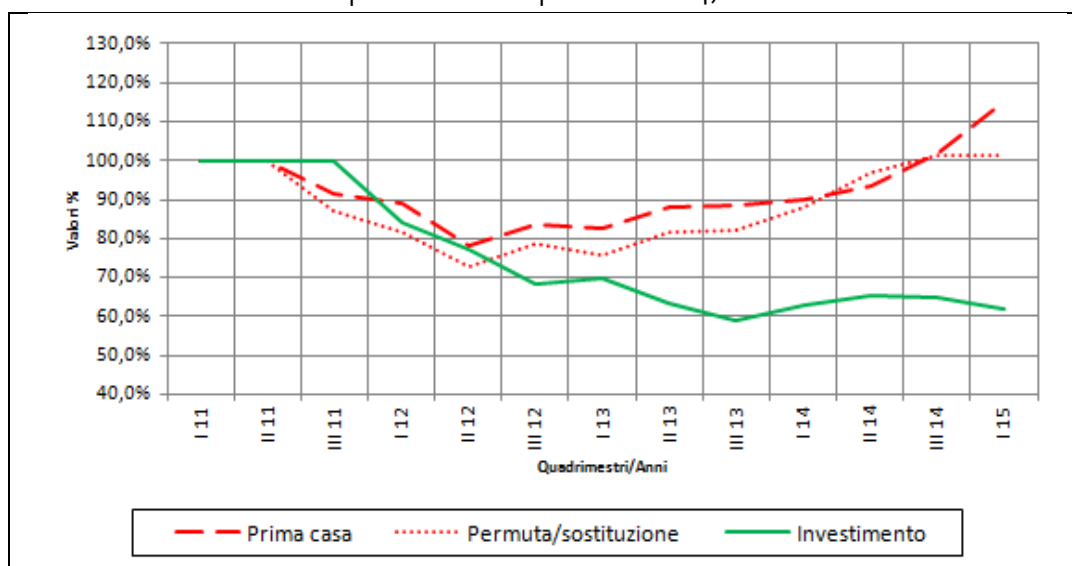
Giudizi %	Monocale	Bilocale	Trilocale	Quadrilocale	Pentalocale
Aumento	9,3	61,1	72,7	35,2	11,3
Stabilità	46,3	27,8	23,6	40,7	41,5
Riduzione	44,4	11,1	3,6	24,1	47,2

Hinterland e Provincia di Milano - Giudizi sulla tipologia di appartamento più richiesto (valori % sul totale di interpellati). Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.



Scarsa propensione a investire in appartamenti

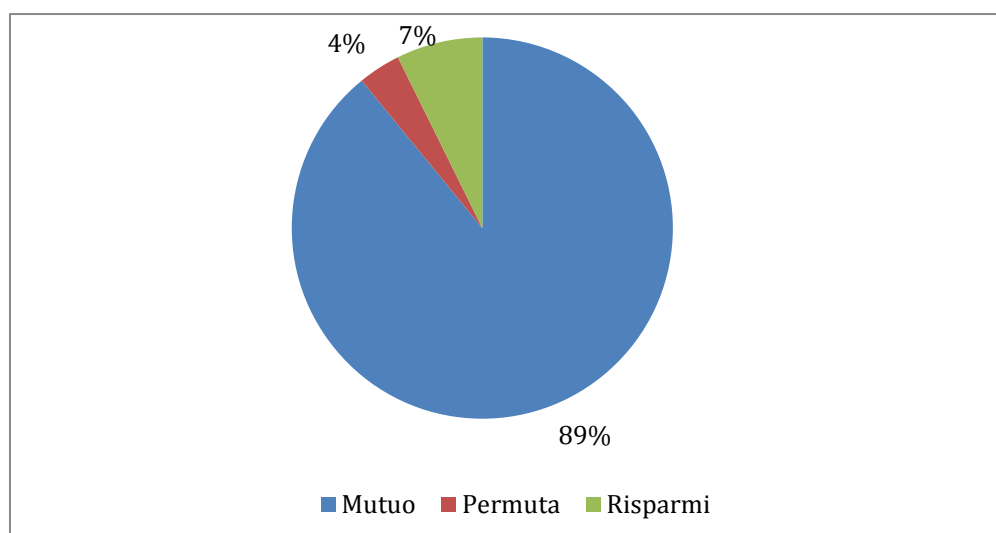
Tra le motivazioni che guidano l'acquisto della casa, la netta maggioranza degli Agenti Immobiliari FIMAA di Milano si esprime per l'acquisto della prima casa (67% del campione), mentre non sembra ancora avviato il "circolo virtuoso" della permuta in grado di rilanciare in modo definitivo il mercato (in tal caso la maggioranza degli intervistati, pari al 45,3%, si esprime per una stabilità rispetto alla rilevazione precedente) e manca ancora la componente più speculativa, legata all'acquisto per investimento (in tal caso la maggior quota percentuale di agenti – 72,7% – suppone un'ulteriore contrazione rispetto all'ultima parte del 2014).



Hinterland e Provincia di Milano - Giudizi sulla finalità di acquisto di appartamenti (dati destagionalizzati, indici base 2005=100). Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Mutuo forma prevalente per l'acquisto

Il dato sulla permuta è confermato anche dalle statistiche sui finanziamenti prevalentemente utilizzati per l'acquisto dell'abitazione: in media, la permuta copre appena il 4% della quota di mercato, i risparmi privati sono impiegati a copertura nel 7,3% dei casi e il mutuo per una quota che sfiora il 90%.



Hinterland e Provincia di Milano - Finanziamento utilizzato per l'acquisto di una abitazione (valori %). Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

2.2.1 Gli indicatori | HINTERLAND E PROVINCIA DI MILANO | CENNI SUL MERCATO DELL'AFFITTO

Ancora notizie positive

L'indice del clima di fiducia sul **mercato della locazione** immobiliare nel I quadrimestre 2015 aumenta ancora del 6,1% rispetto all'ultima parte del 2014, raggiungendo 125,2 punti percentuali (+14,5% rispetto a un anno fa). La domanda è percepita in ulteriore aumento del +7,2% sullo scorso quadrimestre, mentre i giudizi sull'offerta sono calanti del 12,2%. L'indice della fiducia sul numero di contratti è aumentato a 171,2, in rialzo di 4,6 punti dal 2014, mentre l'indice sui canoni denota una consistente stabilità, essendo rialzato appena dello 0,3% in quattro mesi e del 2,9% su base annua.

Quadrimestri/ anni	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Clima fiducia
I 15	176,2%	102,3%	171,2%	55,5%	125,2%
Var. Quadr.	7,2%	-12,2%	4,6%	0,3%	6,1%
Var. 1 Anno	23,6%	-13,3%	18,4%	2,9%	14,5%
Var. 2 Anni	18,5%	-22,8%	20,2%	-2,9%	14,6%

Hinterland e Provincia di Milano - I fondamentali del mercato della locazione abitativa (dati destagionalizzati, indici base 2005=100 e variazioni %). Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.



2. MODALITÀ D'INDAGINE

Periodo L'indagine si è svolta da metà maggio a metà giugno.

Dati Il "Sentiment del mercato immobiliare FIMAA MiMB" nasce dal 2004 e rappresenta uno strumento di indagine strategica dell'Associazione. Un mezzo di conoscenza che non si basa su complesse elaborazioni teoriche, bensì sulle "opinioni" degli Associati che registrano quotidianamente le trasformazioni "sul campo".
I dati registrati dal Sentiment sono riconducibili alla variazione di alcune variabili (domanda, offerta, numero di scambi e prezzi) nell'ultimo quadrimestre rispetto a quello precedente.



Si tratta di aspetti qualitativi e non quantitativi: ciò significa che si monitora l'incremento, il decremento oppure la stabilità di una realtà senza poterla definire in termini numerici. Agli Associati sono altresì richieste previsioni dell'andamento di alcuni aspetti del mercato.

Questa "sensibilità", sebbene approssimativa, risulta particolarmente strategica in quanto consente di rilevare alcuni fenomeni in "tempo reale" e di poter prevedere un trend con largo anticipo sui dati ufficiali e istituzionali (sostanzialmente il transato e la rilevazione di prezzi che si rivolgono a dati consolidati e dunque

di 6 mesi passati).

Qualche esempio? Rilevando la dinamica (incremento o decremento) del numero degli appuntamenti, dei tempi di vendita delle unità e degli sconti applicati è possibile cogliere i trend di mercato con largo anticipo rispetto alle analisi ufficiali.

Modalità di risposta Le risposte sono state fornite dagli agenti immobiliari associati a FIMAA Milano-Monza Brianza compilando il questionario *online*, sul portale dell'Ufficio Studi dell'Associazione.

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.

Focus sul mercato residenziale Il Sentiment si concentra principalmente sul comparto immobiliare della residenza in quanto le dinamiche registrate in questo settore permettono di anticipare con una certa attendibilità i trend degli altri mercati (commerciale, terziario, industriale).



5. GLOSSARIO

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 a 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.

SI RINGRAZIANO TUTTI GLI AGENTI FIMAA MIMB CHE HANNO PARTECIPATO ALLA RACCOLTA DEI DATI, CONTRIBUENDO A DARE MAGGIOR VISIBILITÀ ALLA NOSTRA ASSOCIAZIONE



FIMAA MILANO MONZA & BRIANZA: CHI SIAMO

FIMAA Milano Monza & Brianza è la più antica e la più importante Associazione degli Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano e Monza Brianza. Dal 1945 protagonista della scena immobiliare, è da sempre sinonimo di garanzia, qualità e preparazione professionale dei propri Associati. Rappresenta oltre 1800 imprese della Mediazione Immobiliare, Creditizia, Aziendale e Merceologica, con più di 5000 operatori sul territorio di Milano, Monza Brianza e Province.

FIMAA Milano Monza & Brianza aderisce a Confcommercio - Imprese per l'Italia.

È la più numerosa Associazione Provinciale di FIMAA ITALIA, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (aderente Confcommercio).

Essere iscritti a FIMAA Milano Monza & Brianza, oltre che un doveroso gesto di difesa sindacale della Categoria, è un vantaggio verso la clientela in termini di immagine per la riconosciuta professionalità degli Associati e per le garanzie dei servizi offerti. Partecipa a tutti i tavoli istituzionali del settore (Commissioni Regionali, Provinciali, Comunali e Camerali, Piano Casa, Edilizia, Efficienza Energetica, Consulta Interprofessionale, USI, Regolazione Mercato, Formazione, Distretti Urbani del Commercio e altro).

Dal 2001 applica un Codice di Autodisciplina – primo esempio in Italia del mondo Associativo – nato da un progetto della CCIAA di Milano, che regola il comportamento degli Associati (tra Colleghi, con i Consumatori e con i propri Collaboratori e Dipendenti): ha al proprio interno una Commissione Vertenze per dirimere le questioni sorte tra Clienti ed Associati, mentre il Collegio dei Probiviri gestisce il rapporto tra Associati. Tutto questo a maggiore tutela degli operatori professionali ed a garanzia di un mercato migliore.



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