

Sentiment **Milano e hinterland**

Commerciale

IQ 2018

Cos'è

Il Sentiment è costituito da un **questionario** che viene compilato dagli associati e misura alcune **variabili significative** dell'attività. Queste informazioni sono di tipo «**qualitativo**» e si riferiscono alla **variazione (+ - =)** delle richieste di appartamenti (**domanda**), della quantità di appartamenti immessi sul mercato (**offerta**), del numero di **scambi**, e dell'andamento dei **prezzi**. Tale variazione riguarda l'ultimo quadrimestre rispetto al precedente. Una parte è dedicata al sentiment relativo all'andamento del quadrimestre futuro.

Non solo residenziale:
monitora anche il mercato delle
**unità commerciali, terziarie e
industriali.**

A cosa serve

Cogliere i **trend di mercato con anticipo** rispetto alle analisi ufficiali (che monitorano una situazione ormai superata di circa 6 mesi)

Il «clima di fiducia» compravendita commerciale

IN SINTESI

Indice sintetico

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

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

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

	Uffici <i>città</i>	Uffici <i>a.m.*</i>	Negozi <i>città</i>	Negozi <i>a.m.*</i>	Industr. <i>città</i>	Industr. <i>a.m.*</i>
IQ 18	116,8%	78,5%	129,3%	83,5%	59,6%	60,8%
Diff. % su IIIQ 17	-3,5%	-9,5%	-0,9%	-7,2%	2,0%	-8,9%
Diff. % su IQ 17	0,7%	-21,1%	1,9%	-13,1%	4,0%	-7,5%

* area metropolitana

Clima di fiducia “sintetico” per gli immobili commerciali tutti in calo negli ultimi 4 mesi, fatto salvo per gli immobili industriali della città.

Su base annuale mostrano una tenuta anche gli uffici ed i negozi localizzati nel capoluogo.

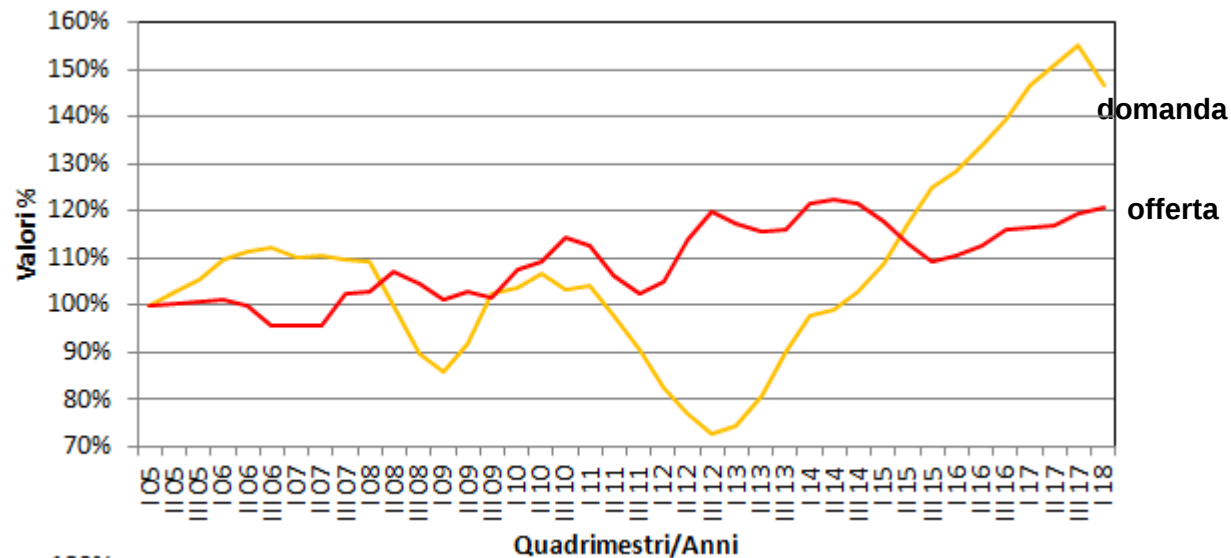
Città di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita uffici

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

DOMANDA E OFFERTA

IQ 2018

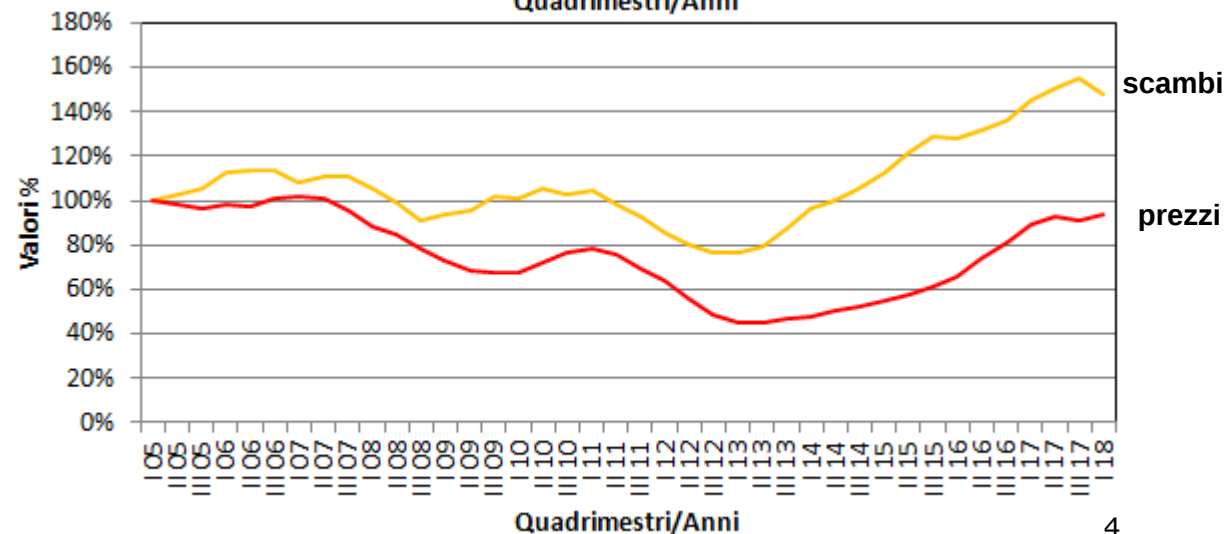
Dopo incessante segnali di crescita, la domanda in questa rilevazione rifiata. Il prodotto in offerta dopo lieve trend discendente, dalla fine del 2015, ritorna a crescere sensibilmente.



SCAMBI E PREZZI

IQ 2018

Numero di scambi segue il profilo della domanda e l'ottimismo che permeava le aspettative ottimiste sui prezzi di vendita, viene mitigato da questo parziale raffreddamento di interesse del periodo.



MILANO
MONZA BRIANZA



Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA MiMB
Fonte: Ufficio Studi FIMAA MiMB

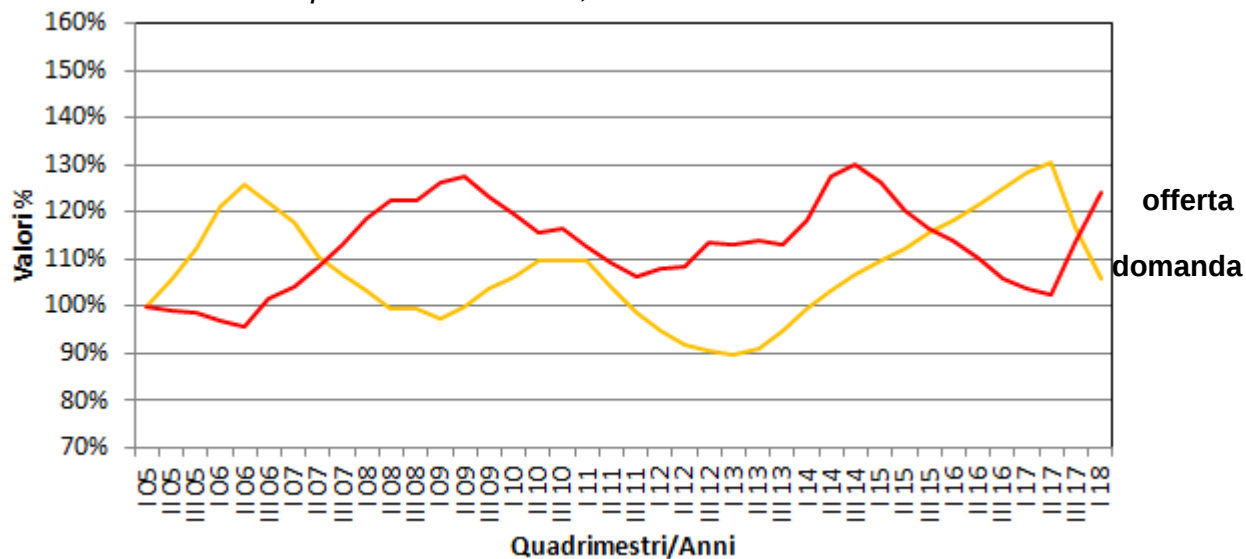
Area metropolitana di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita uffici

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

DOMANDA E OFFERTA

IQ 2018

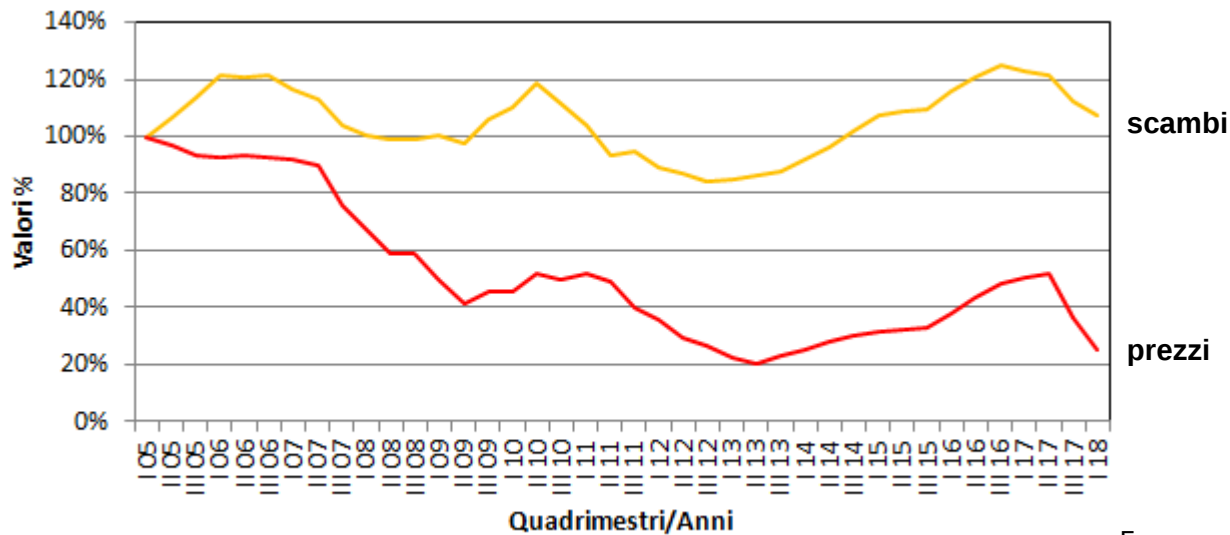
Mercato molto volatile, in peggioramento dal IIQ 2017: domanda calante e offerta crescente



SCAMBI E PREZZI

IQ 2018

Mercato in peggioramento dal IIQ 2017: scambi e prezzi raccolgono nuovamente giudizi negativi da parte degli Agenti FIMAA



MILANO
MONZA BRIANZA



Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA MiMB
Fonte: Ufficio Studi FIMAA MiMB

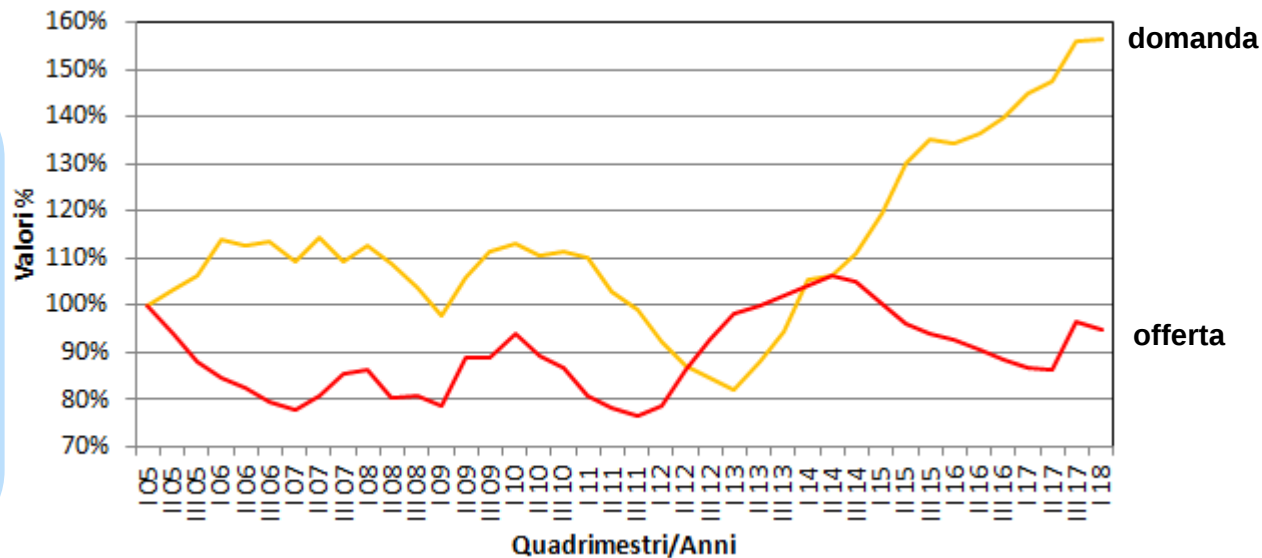
Città di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita negozi

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

DOMANDA E OFFERTA

IQ 2018

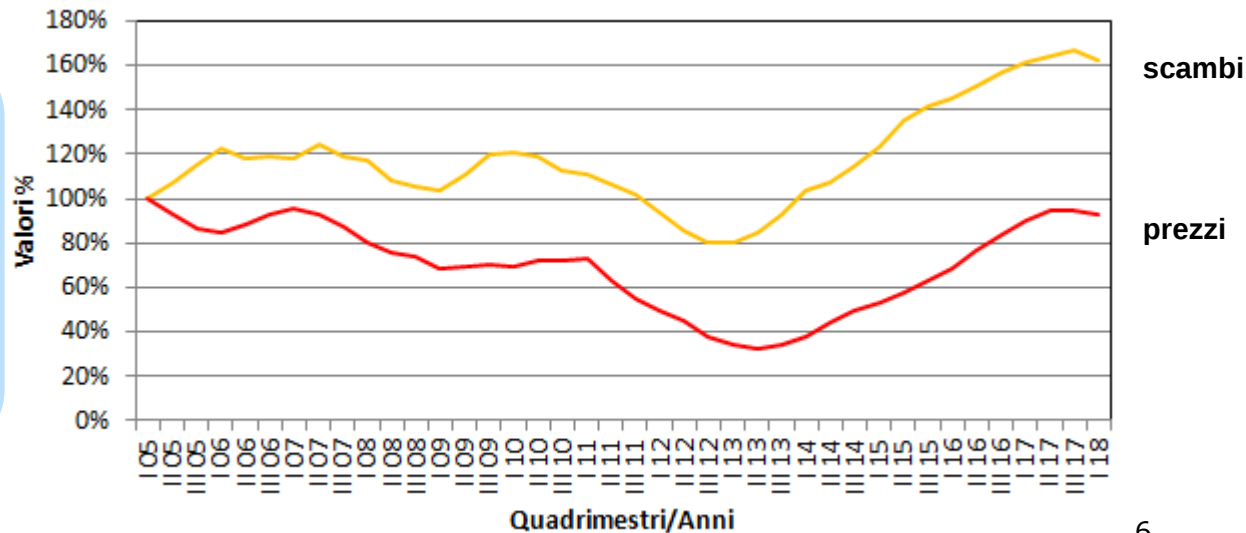
Domanda cresciuta molto dal IQ 13 e trend di offerta calante.



SCAMBI E PREZZI

IQ 2018

Stabile nell'ultimo quadrimestre il mercato di scambi e prezzi: le ipotesi sviluppate dagli agenti FIMAA sono in entrambi i casi in lieve riduzione ma si mantengono su livelli elevati



MILANO
MONZA BRIANZA



Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA MiMB
Fonte: Ufficio Studi FIMAA MiMB

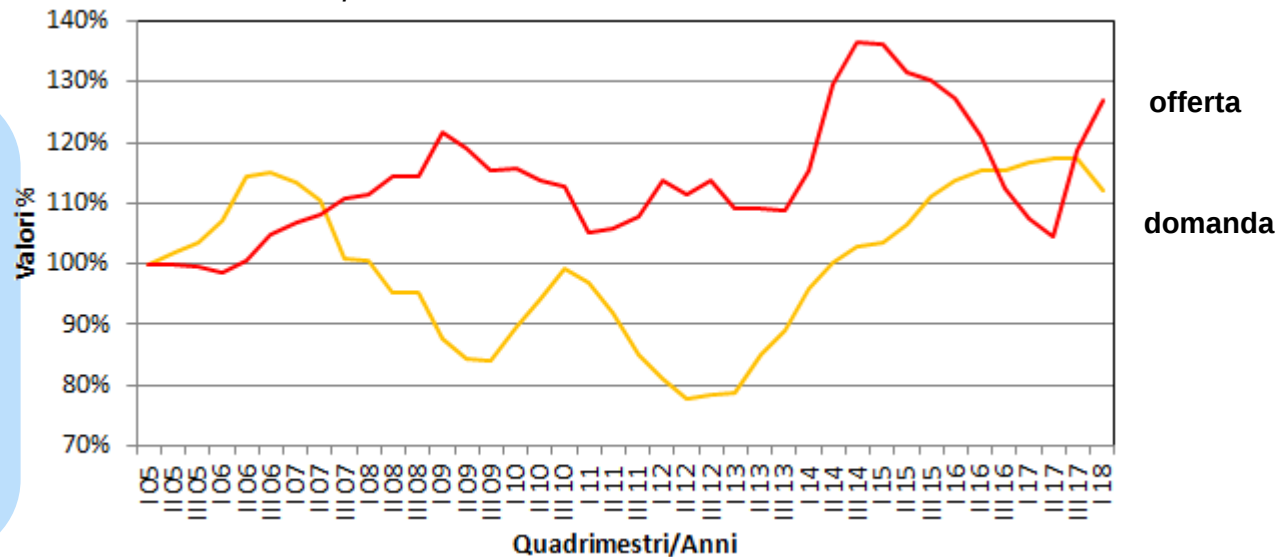
Area metropolitana di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita negozi

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

DOMANDA E OFFERTA

IQ 2018

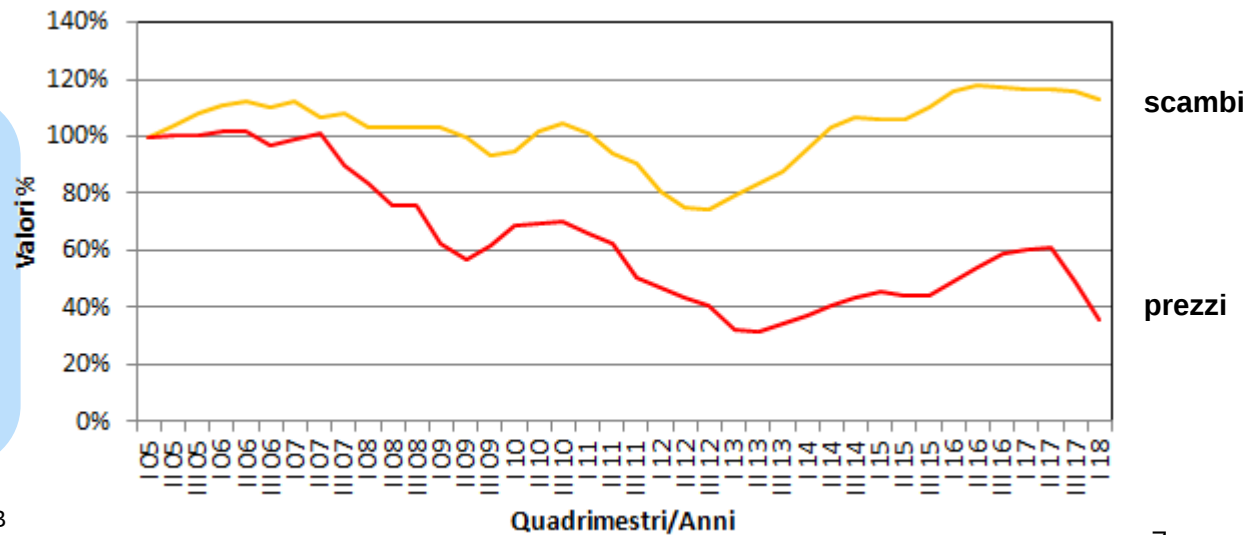
Anche in questo caso il trend della domanda appare molto altalenante. Cresce l'offerta da metà del 2017 (peggioramento del quadro complessivo)



SCAMBI E PREZZI

IQ 2018

Scambi valutati tendenzialmente sugli stessi livelli del 2017; giudizi pessimisti sui prezzi



MILANO
MONZA BRIANZA



Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA MiMB
Fonte: Ufficio Studi FIMAA MiMB

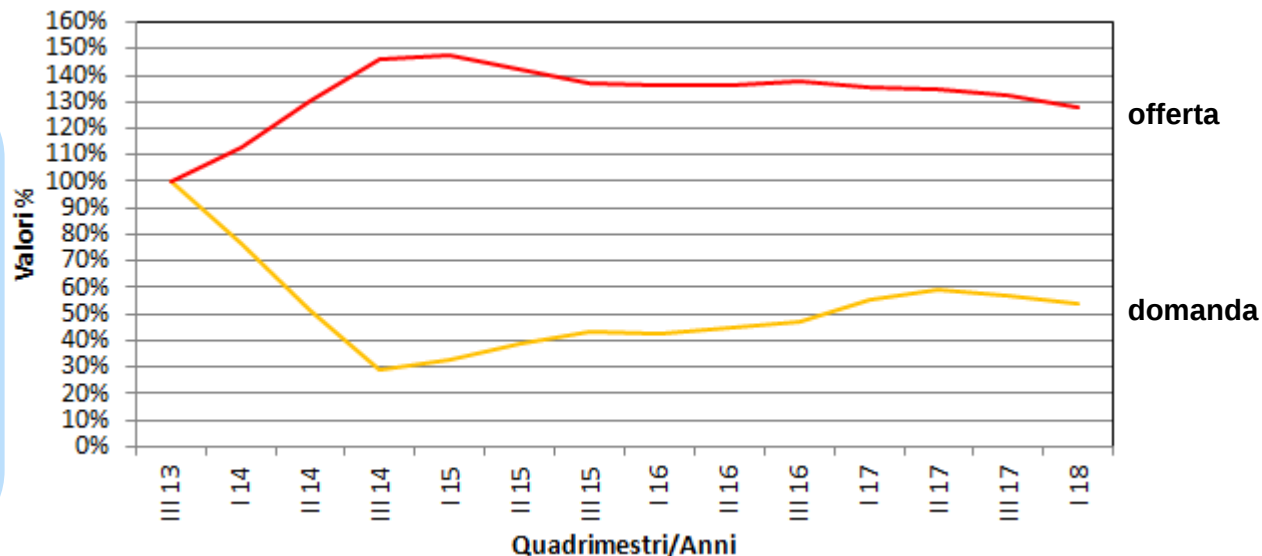
Città di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita industriale

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

DOMANDA E OFFERTA

IQ 2018

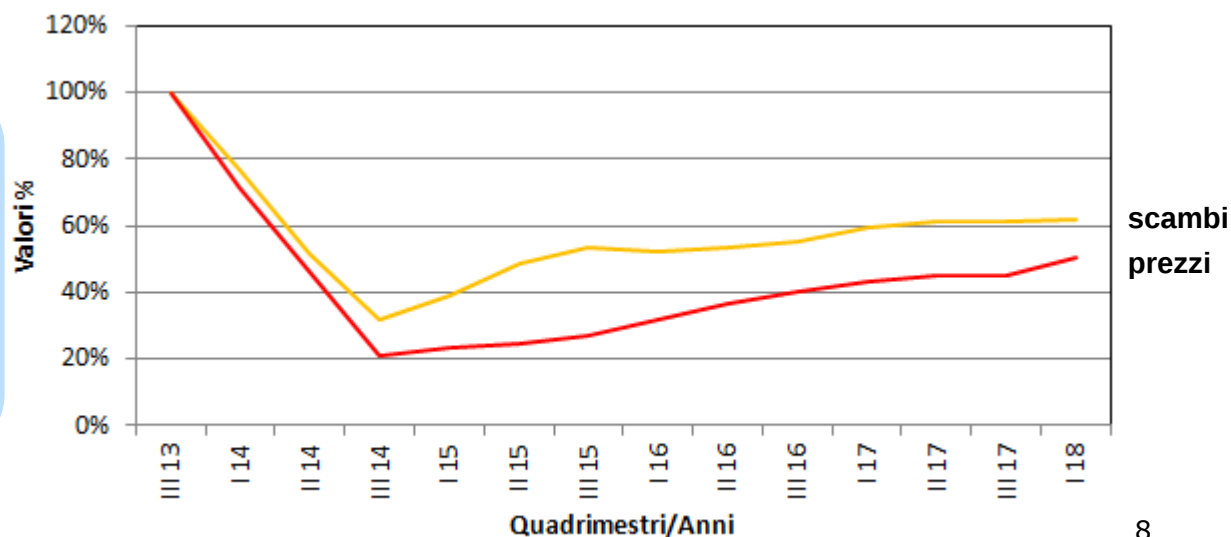
La grande crescita nelle quantità offerte dopo l'anno orribile 2013, ripiega e mostra un trend calante, concomitante con la crescita (debole) della domanda dal IIIQ 14



SCAMBI E PREZZI

IQ 2018

migliorano (e continuano a migliorare anche nell'ultimo quadrimestre) i giudizi degli agenti FIMAA su scambi e prezzi



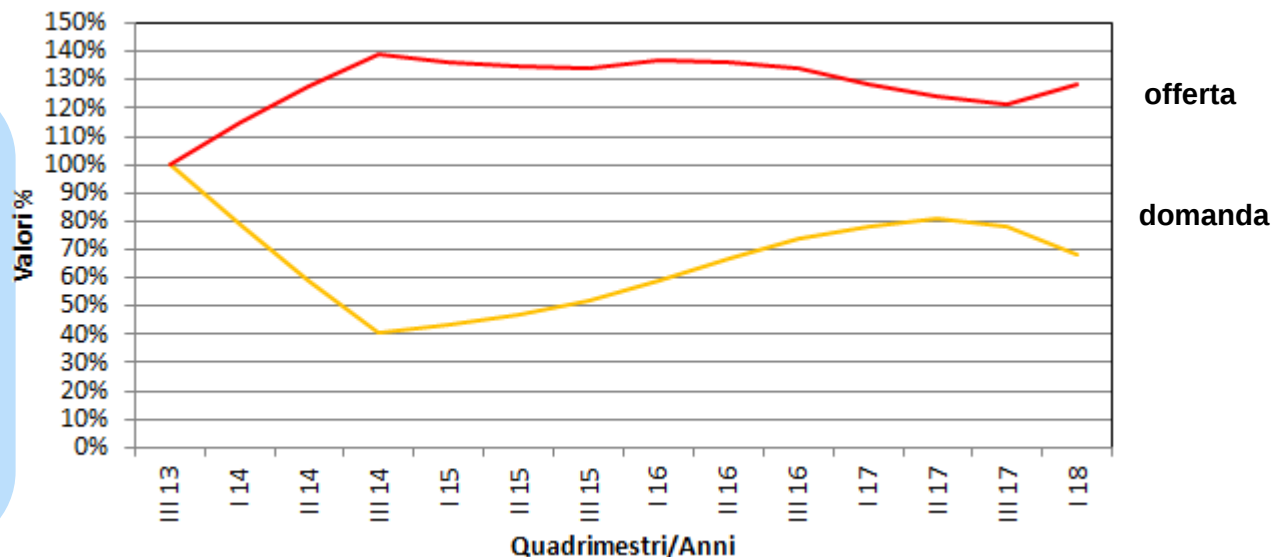
Area metropolitana di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita industriale

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

DOMANDA E OFFERTA

IQ 2018

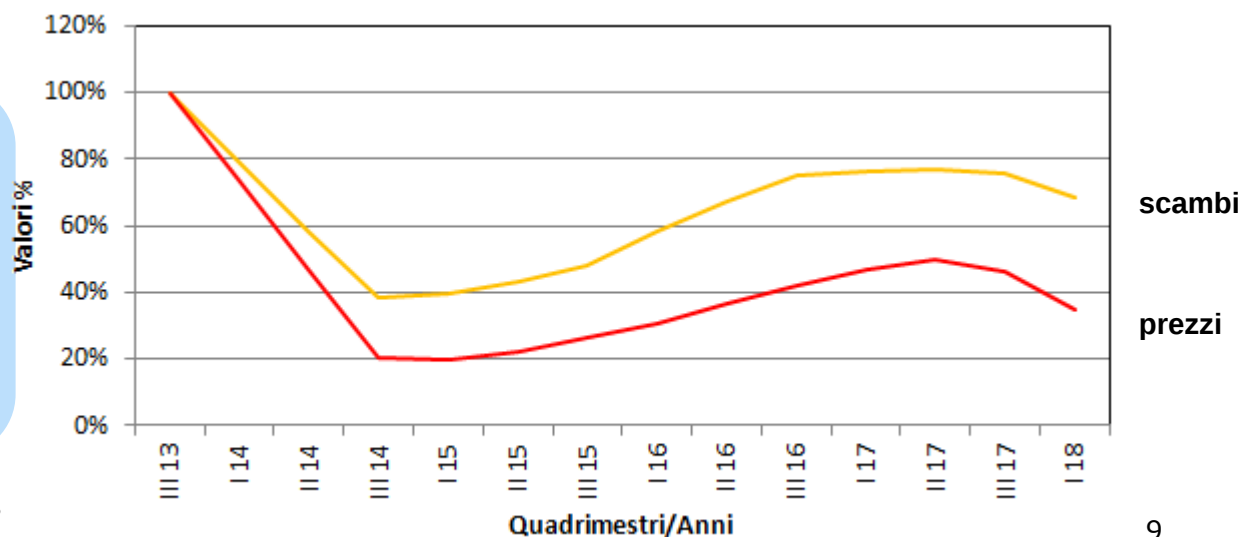
I trend di offerta e domanda sono del tutto analoghi a quelli riscontrati per la città, con l'unica significativa variante del fatto che dopo un riavvicinamento sembrano nuovamente allontanarsi dalla metà del 2017



SCAMBI E PREZZI

IQ 2018

Dalla metà del 2017 ipotesi meno ottimiste di scambi e prezzi espressi dagli agenti FIMAA



Milano città - Sconti e tempi di vendita compravendita

Percentuale di rispondenti all'indagine

FASCE DI SCONTI

IQ 2018

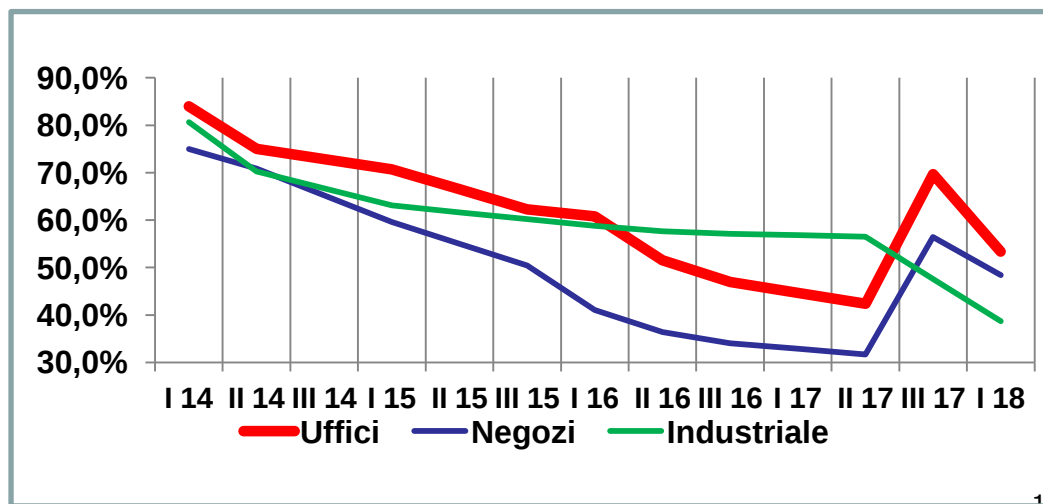
i giudizi espressi sullo sconto di immobili commerciali mostrano un assottigliamento rispetto a 3 anni or sono

GIUDIZI DI AUMENTO DEI TEMPI MEDI DI VENDITA

IQ 2018

I trend dei giudizi che ipotizzano aumento dei tempi di vendita sono calanti per tutte le tipologie

	0-5%	5-10%	10-15%	>15%
Uffici				
I 15	1,1%	9,6%	31,9%	57,5%
I 18	2,4%	26,8%	48,8%	22,0%
Negozi				
I 15	5,6%	11,1%	31,1%	52,2%
I 18	9,6%	26,5%	32,5%	31,3%
Industriale				
I 15	1,3%	6,3%	11,3%	81,3%
I 18	4,6%	15,4%	24,6%	55,4%



MILANO
MONZA BRIANZA



Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA MiMB
Fonte: Ufficio Studi FIMAA MiMB

Area metropolitana di Milano - Sconti e tempi di vendita compravendita

Percentuale di rispondenti all'indagine

FASCE DI SCONTI

IQ 2018

lo sconto applicato in fase di trattativa si sta assottigliando solo per uffici.

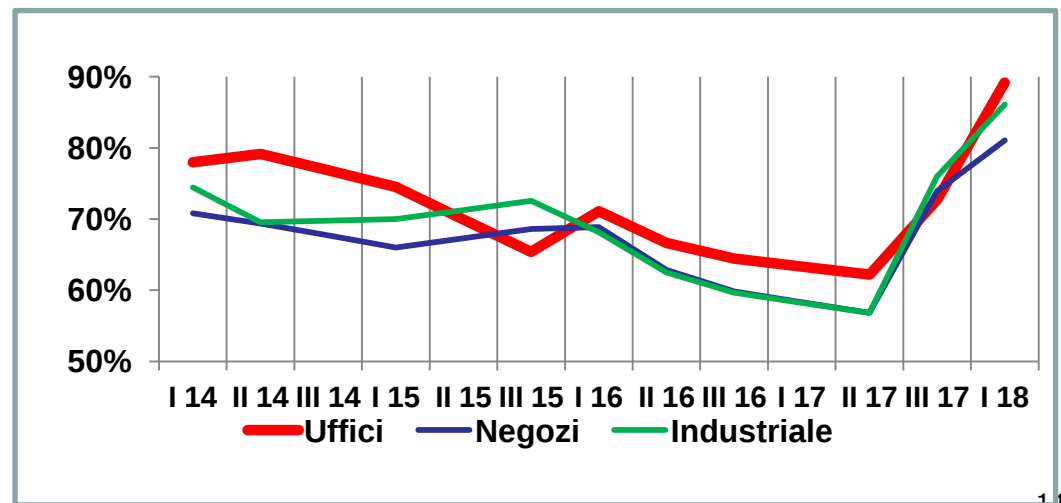
Peggioramento nella trattabilità del prezzo per negozi. Stabilità nei giudizi per industriale

GIUDIZI DI AUMENTO DEI TEMPI MEDI DI VENDITA

IQ 2018

Il ripiegamento verso l'alto dei giudizi dal IIQ 17 di riduzione dei tempi di vendita, fa presagire un eccesso di offerta sul mercato

	0-5%	5-10%	10-15%	>15%
Uffici				
I 15	5,9%	11,9%	37,3%	45,1%
I 18	4,0%	12,0%	42,0%	4,0%
Negozi				
I 15	5,9%	23,5%	27,5%	43,1%
I 18	4,0%	10,0%	40,0%	46,0%
Industriale				
I 15	4,1%	8,2%	22,5%	65,3%
I 18	6,4%	6,4%	25,5%	61,7%



MILANO
MONZA BRIANZA



Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA MiMB
Fonte: Ufficio Studi FIMAA MiMB

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

IN SINTESI

UFFICI	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
IQ 18	175,8%	102,3%	158,3%	135,6%	141,9%
Diff. % su IIIQ 17	6,4%	1,0%	1,8%	7,2%	3,6%
Diff. % su IQ 17	9,7%	-3,1%	9,7%	18,2%	10,2%

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

NEGOZI	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
IQ 18	161,4%	98,1%	153,6%	141,5%	139,6%
Diff. % su IIIQ 17	1,3%	0,0%	-6,3%	1,4%	-0,9%
Diff. % su IQ 17	9,1%	-4,1%	-5,3%	7,5%	3,8%

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

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

INDUSTRIA	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
IQ 18	70,1%	115,9%	77,2%	64,5%	74,0%
Diff. % su IIIQ 17	5,7%	-5,5%	5,3%	8,4%	6,2%
Diff. % su IQ 17	25,0%	-15,9%	22,0%	27,6%	22,6%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA MIMB

Area metropolitana Milano - Il «clima di fiducia» locazione commerciale

IN SINTESI

UFFICI	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
IQ 18	101,8%	135,8%	93,6%	46,4%	76,5%
Diff. % su IIIQ 17	-4,9%	6,5%	-4,2%	-3,1%	-4,7%
Diff. % su IQ 17	-10,6%	16,6%	-9,0%	-10,8%	-11,7%

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

NEGOZI	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
IQ 18	136,4%	130,3%	106,0%	44,7%	89,2%
Diff. % su IIIQ 17	-3,6%	-5,5%	-5,3%	-7,9%	-2,8%
Diff. % su IQ 17	2,1%	3,5%	-4,2%	-16,1%	-5,4%

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

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

INDUSTRIA	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
IQ 18	67,1%	141,5%	48,3%	28,1%	50,5%
Diff. % su IIIQ 17	2,6%	0,7%	0,3%	-2,4%	-0,1%
Diff. % su IQ 17	-2,3%	4,0%	-8,5%	-6,8%	-5,4%

Fonte: Ufficio Studi F.I.M.A.A. MIMB

Previsioni mercato compravendita per immobili commerciali per il prosieguo del 2018

	Uffici <i>città</i>	Uffici <i>a.m.*</i>	Negozi <i>città</i>	Negozi <i>a.m.*</i>	Industr. <i>città</i>	Industr. <i>a.m.*</i>
N. scambi	=	-	=	-	=/-	-
Prezzi di vendita	=/-	-	=/-	-	=/-	-
Sconti	+/=	+	=/+	+	=/+	+/=

MILANO
MONZA BRIANZA

area metropolitana



F.I.M.A.A.

Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA MiMB

Fonte: FIMAA MiMB