



L'analisi dell'Ufficio Studi FIMAA MiLoMB sui dati raccolti

Il Sentiment di FIMAA MiLoMB (aggiornato a febbraio)
con le aspettative degli operatori nel primo quadrimestre

Mercato residenziale milanese

**In città rallenta la domanda, nell'Area metropolitana si consolida la richiesta
di abitazioni più ampie e con spazi verdi esterni**

Milano, 24 marzo 2021. Dall'Ufficio Studi di FIMAA Milano Lodi Monza Brianza, l'Associazione degli agenti immobiliari e merceologici (aderente alla Confcommercio milanese) le ultime indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare residenziale con il Sentiment aggiornato a febbraio e le aspettative degli operatori per il primo quadrimestre 2021. Dal 2005, la messa a sistema del "percepito" dei nostri colleghi (espresso in termini di variazioni di quattro indicatori: domanda, offerta, scambi e prezzi) viene sintetizzato in un indice, che rappresenta l'ottimismo/pessimismo nei confronti del mercato.

Per il 2021 alcune novità nel modo di intendere e vivere l'abitare potrebbero ulteriormente consolidarsi ridefinendo di fatto la domanda di case e introducendo definitivamente (o quasi) nuovi parametri di giudizio nell'attribuzione del valore di un'abitazione.

"In un tempo di incertezze, come quello che stiamo vivendo, è indispensabile cogliere le dinamiche in essere per ipotizzare i trend del mercato nel breve e medio periodo. Crediamo che l'esperienza quotidiana dei nostri Associati, sintetizzata nel Sentiment, fornisca preziose indicazioni, complementari ai sempre più sofisticati strumenti digitali. Il settore residenziale si presenta, in generale, come un comparto dinamico e in grande trasformazione sia per quanto riguarda il prodotto, sia per le nuove modalità operative, sempre più modificate dal digitale. È indispensabile, a nostro avviso, che l'evoluzione del settore e della nostra professione non dimentichino la strategicità del contatto con il cliente, per non perdere la qualità del servizio e l'umanità della relazione". (Vincenzo Albanese, Presidente FIMAA MILMB)

MILANO CITTA'

L'aumento della domanda corre meno

Siamo in una fase di rallentamento della domanda per il mercato residenziale. Chi è ora impegnato nella ricerca di una casa prosegue nel suo intento. Ma chi ancora non aveva deciso di farlo, preferisce ora rimandare la ricerca e aspettare qualche mese. Si è dimezzata la percentuale degli agenti immobiliari che rileva, per il primo quadrimestre in corso, un aumento della domanda nel mercato residenziale: dall'84,6% degli ultimi 4 mesi del 2020 all'attuale 42,2%. Gran parte delle preferenze perse si è però riversata nell'aspettativa di stabilità cresciuta al 43,1% dal 12,8%. La percentuale di operatori che percepiscono un calo di domanda è aumentata, ma in misura più contenuta: dal 2,6 al 14,7%.

L'offerta è stabile o in crescita. E i prezzi non salgono

Sul fronte dell'offerta è l'aspettativa di stabilità a prevalere: dal 20,8% del periodo settembre–dicembre 2020 al 41,7% del primo quadrimestre 2021. È in calo la percentuale degli operatori che intravedono una diminuzione d'offerta: dal 55,8 al 20,4%. Mentre aumenta la percentuale di chi vede un aumento di offerta: dal 23,4 al 37,9%. Anche in questo caso pare prevalere l'attendismo, come evidenziano anche le percezioni sui prezzi che, per il 60,4%, sono rivolte alla stabilità (il dato era del 15,8% nel quadrimestre precedente). È invece crollata la percentuale di coloro che, per il quadrimestre in corso, si aspettano un aumento dei prezzi: il numero è sceso dall'81,6% al 31,7%.

Il numero degli scambi

Ecco le indicazioni emerse dal Sentiment di FIMAA MiLoMB sul numero di scambi atteso per il quadrimestre in corso: 32,3% in aumento, 28,3% in diminuzione e 38,4% stabile. Per quanto riguarda le previsioni degli operatori sui prossimi mesi il numero di scambi è destinato a crescere secondo il 39% degli operatori considerati, mentre rimarrà stabile per il 36%. La maggioranza dei professionisti dell'immobiliare prevede inoltre una stabilità dei prezzi (62,4%), così come degli sconti praticati in sede di trattativa (56,7%).

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

Le locazioni: mercato più in difficoltà

Dall'analisi dei dati che emergono dal Sentiment di FIMAA MiLoMB il mercato delle locazioni appare più in difficoltà. L'indice sintetico nel primo quadrimestre 2021 ha infatti fatto segnare il nuovo minimo storico dal 2005 (anno in cui si è iniziato a calcolare l'indice) all'85%. Anche i singoli indici, peraltro, sono tutti volti verso il basso, con tutte le implicazioni che ciò può comportare in termini di acquisto della casa a scopo di investimento (motivazione che con l'emergenza Covid ha perso molto appeal).

AREA METROPOLITANA DI MILANO

Effetto Covid: più domanda di ampie metrature e abitazioni con spazi esterni. Buon andamento anche per le locazioni

Si consolida la nuova domanda che, a causa del Covid, predilige metrature più ampie e soluzioni con spazi esterni rispetto alla location più vicina al centro città. Nel primo quadrimestre 2021, per il 72,5% degli operatori, la domanda di abitazioni continuerà ad aumentare a fronte di un'offerta che non mostra, invece, una direzione altrettanto precisa: per il 37,5% degli operatori crescerà, per il 35% si ridurrà e per il restante 27,5% resterà stabile. L'attesa staticità dei prezzi di compravendita (52,5%) dovrebbe comunque favorire la conclusione di un buon numero di transazioni (destinate ad aumentare per il 57,9%).

L'indice sintetico delle compravendite, al 126%, non si trova a grandissima distanza dal massimo storico del 144% del terzo quadrimestre 2019, mentre è invece molto distante dai minimi storici del 26% del secondo quadrimestre 2012.

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

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