



COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DELLE PROVINCE DI MILANO, MONZA & BRIANZA DAL 1945

Sentiment I Quadrimestre 2016

Luglio 2016

In un mercato completamente nuovo e sempre più in divenire, è più che mai fondamentale saper leggere la realtà per comprenderne le trasformazioni e anticipare i cambiamenti, se non - addirittura - per esserne fautori. Tuttavia l'enorme mole di informazioni a disposizione rende spesso la ricerca più complessa e di difficile sintesi. Come orientarsi dunque in un mondo sempre più "rapido"?

Dal 2005 **FIMAA Milano Monza & Brianza** ha attivato un sistema di rilevazione capillare ed esauriente, attraverso la rete delle Imprese Associate: si tratta del **Sentiment del mercato immobiliare**, uno strumento che, in "tempo reale", monitora costantemente il mercato e che ha riscosso importanti riconoscimenti da parte degli operatori e delle istituzioni, catturando l'attenzione dei media con una "fotografia dinamica". La percezione del mercato dei nostri Sentiment si è sempre dimostrata degna di fede.

Un grande ringraziamento a tutti gli Associati che hanno partecipato alla compilazione del questionario per il fondamentale contributo senza il quale questo "barometro" non sarebbe così preciso e puntuale.

Beatrice Zanolini

Segretario

FIMAA Milano, Monza & Brianza

IL MERCATO SECONDO NOI

Il mercato nella prima parte del 2016? **Il trend è decisamente positivo**, sebbene a nostro avviso non sia corretto parlare di "ripresa certa".

Se in termini di compravendite, infatti, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, i primi 3 mesi dell'anno sono stati estremamente favorevoli (+17,3%, e di oltre il 20% se si considera solo il settore delle abitazioni, con Milano che tocca un ragguardevole +26%), la percezione sul campo dei nostri Associati – che uso definire "operatori dell'ultimo miglio" – ci fa essere più cauti. L'effervescenza registrata mostra la "coda" delle compravendite del 2015 rogitate nel 2016: la nostra previsione per la seconda metà dell'anno, pertanto, è all'insegna della **stabilità rispetto al 2015**.

Pessimismo? Tutt'altro. La stabilizzazione delle compravendite, l'assestamento dei valori e la riduzione dei tempi di vendita sono indici di **un mercato in buona salute**, in cui l'investimento può rappresentare - complici anche i tassi ai minimi storici e i prezzi tornati al 2002, quindi anti-bolla - un'occasione irripetibile. Si tratta ancora però di un mercato "fragile", che necessita di misure in grado di far immediatamente percepire e toccare con mano i benefici. A nostro avviso, nella prossima Legge di Stabilità dovrebbero essere inseriti alcuni temi quali l'incentivo alla riqualificazione dei condomini (riproponendo la modalità sperimentata con successo alla scala delle singole unità) e alla permuta (rendendo conveniente alle imprese "ritirare", come in una sorta di "rottamazione immobiliare", gli appartamenti vetusti per rimetterli sul mercato rigenerati).

Infine, nell'attuale mercato, noi operatori dobbiamo cercare di analizzare le nuove esigenze e i trend abitativi del futuro: iperconnessione, nomadismo lavorativo e sharing economy sono elementi che caratterizzano una nuova tipologia di cliente, quella dei Millennials.

Ecco nel dettaglio la nostra macro analisi del mercato, il nostro Sentiment sulla realtà di Milano Monza e Brianza (1Q2016) e le nostre previsioni.

Vincenzo Albanese

Presidente FIMAA Milano, Monza & Brianza

Il mercato immobiliare italiano e la situazione internazionale

Poiché l'andamento dei mercati è caratterizzato da un'elevata interazione tra i vari Paesi, l'analisi del comparto immobiliare nazionale non può prescindere dal più ampio inquadramento della situazione internazionale. Sebbene il mercato "corporate" sia quello maggiormente condizionato dalle dinamiche estere, anche quello residenziale risente, in qualche modo, delle incertezze e instabilità del sistema, traducendole in un generalizzato rallentamento della crescita.

Questo è quello che si è verificato nel secondo trimestre dell'anno, periodo in cui alcuni fattori esogeni all'immobiliare, come le turbolenze in Cina (che sembrava a un passo dal tracollo), la caduta del petrolio sotto i 30 dollari al barile e soprattutto gli attentati terroristici in Europa o contro cittadini Europei, hanno influito negativamente sul generale clima di fiducia dei consumatori e quindi sulla loro propensione all'acquisto di beni durevoli.

Sul fronte Brexit riteniamo, invece, sia troppo prematuro fare previsioni: per ora si sono avute reazioni per lo più emotive, sarà necessario attendere almeno 12 mesi per quantificare gli effetti (Vedi immagine sottostante). Non crediamo, comunque, che la Brexit possa avere un impatto diretto di forte entità sul mercato locale. Le conseguenze ci saranno soprattutto sul fronte import-export, e quindi sul sistema produttivo, e sul lavoro.

È tuttavia importante sottolineare che l'uscita della dell'Uk dall'UE non abbia bloccato i grandi deal in essere nel capoluogo meneghino: l'acquisto della sede del Sole 24Ore da parte di Axa e la vendita del palazzo di Sorgente Group in piazza Cordusio a Hines Italia ne sono un chiaro esempio. Sono operazioni che erano in fase di definizione da tempo, ma il fatto che si siano chiuse testimonia che la fiducia dei grandi investitori non è venuta meno.

Outlook internazionale

Convivono trend contrastanti:

-aumenterà richiesta di uffici in locazione e residenze dei top manager per le multinazionali che cambieranno sede

-possibile penalizzazione dei mercati più fragili per l'instabilità generale dei mercati

Le grandi banche a Londra

Numero occupati nelle banche d'investimento internazionali



Elaborazione: Il Sole 24 Ore. Fonte: stime Financial Times

LONDRA ADDIO

Sondaggio sugli effetti della Brexit sul mercato di Milano e delle grandi piazze Ue. Dati in percentuale

	Canoni uffici	Prezzi residenze top
Forte calo	0	0
Lieve calo	8	8
Stabilità	26	44
Lieve aumento	48	40
Forte aumento	18	8

Fonte: sondaggio sui manager immobiliari europei, Scenari immobiliari

Fonte: sondaggio Scenari immobiliari

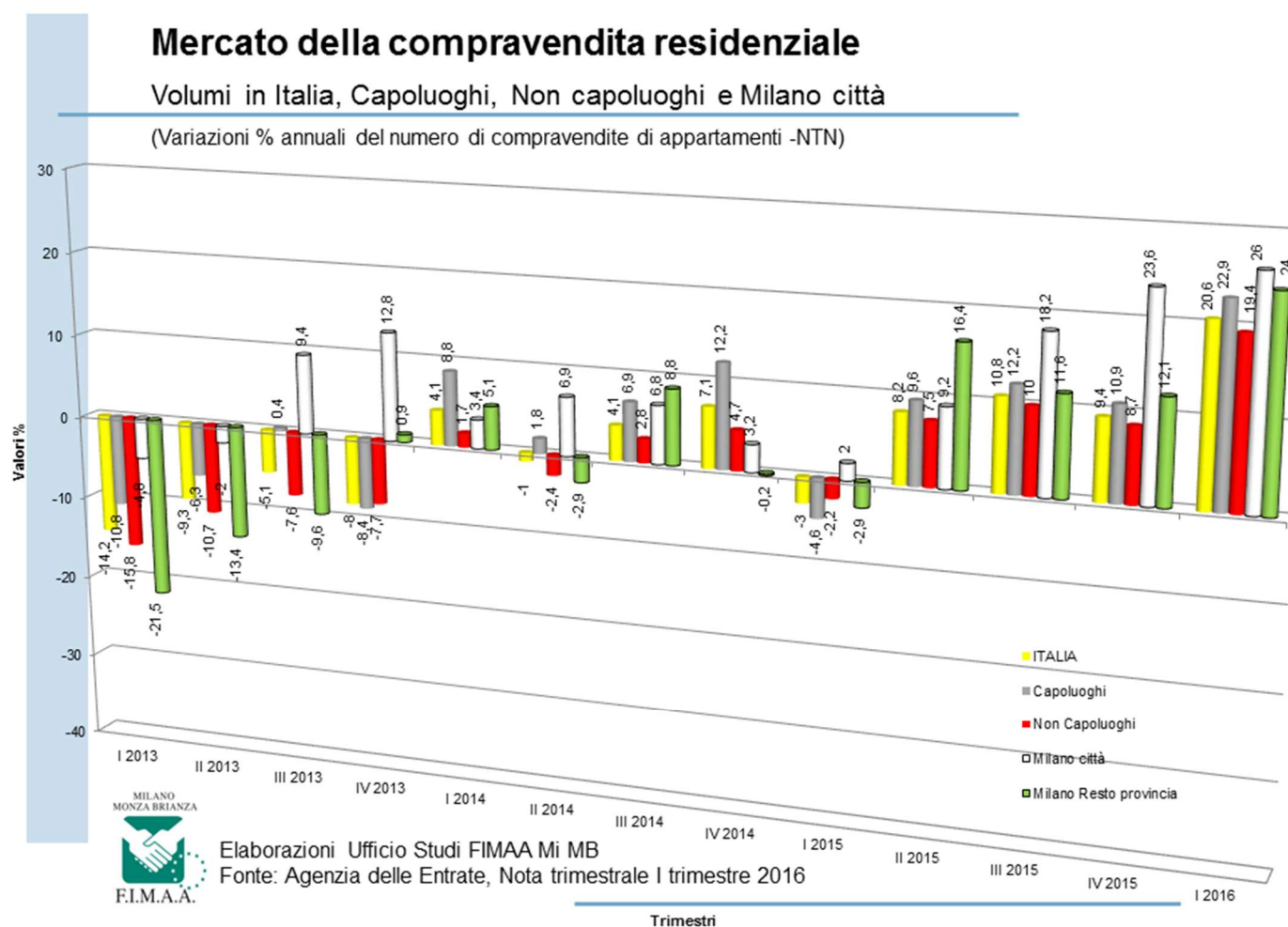
Lo scenario nazionale: un mercato "andante moderato"

Il mercato immobiliare italiano, nella prima parte del 2016, ha mostrato segnali di buona salute, sebbene i due trimestri presentino differenti andamenti: se il primo, secondo l'Agenzia delle Entrate, risulta frizzante, negli ultimi mesi l'attività - in base alla nostra esperienza diretta sul campo - si è decisamente contratta. Quest'analisi lascia ipotizzare un II semestre con luci e ombre.

Nei primi mesi dell'anno le compravendite registrano una crescita generalizzata in tutti i settori (+ 17,3%) con ottime performance nel comparto residenziale e commerciale.

La variazione per il residenziale a livello nazionale è +20,6% (Vedi immagine sottostante), confermando un consolidamento del mercato della casa. Per altri comparti, la situazione si presenta più variegata, ma positiva.

A livello geografico, la crescita del residenziale mostra velocità differenti. Se il Nord guida la risalita (+24%), il Centro cresce poco al di sotto del dato nazionale (+18,5%) e il Sud incrementa le transazioni del 16%. Al Nord le migliori performance spettano ai capoluoghi (+ 29%, +7% sugli altri comuni), anche al Sud guidano i comuni maggiori (+18%), al Centro invece la situazione s'inverte (non capoluoghi +19,8%, capoluoghi +17%). Il mercato residenziale delle metropoli (+20,7%) e delle rispettive province risulta allineato con il trend nazionale (+20,6%). Per quanto riguarda le città maggiori, Torino registra l'incremento maggiore (+37% sul I trimestre 2015), seguita da Genova e Milano (oltre il 25%). Milano rafforza una crescita che dura ininterrottamente dal III trimestre 2013.



Quali dunque le previsioni per la chiusura del 2016?

L'effervescenza registrata nella prima rilevazione dell'anno mostra la coda delle compravendite concluse nel 2015, ma rogitate nel 2016.

Se non subentreranno fattori destabilizzanti (in senso positivo o negativo), il mercato nel 2016 presenterà una sostanziale continuità e stabilità rispetto al 2015.

In un mercato fluido e in rapido cambiamento, i trend ipotizzati nelle analisi ufficiali devono essere verificati secondo una lettura real time del settore: gli agenti immobiliari, lavorando a stretto contatto con la domanda, sono in grado di intuirne comportamenti, criticità e propensioni, e per tale motivo detengono informazioni strategiche per l'intero comparto. Pertanto, consigliamo una maggior cautela nell'interpretare questi dati: l'attività d'intermediazione che abbiamo sperimentato in questo II trimestre va nella direzione della stabilità più che della crescita (Vedi immagine sottostante). Complessivamente, il mercato residenziale nel 2016 a livello nazionale, secondo le nostre previsioni, dovrebbe chiudersi con un +9% (Vedi immagine sottostante).

Sul fronte mutui, è da segnalare una piccola discontinuità: dopo 35 mesi consecutivi di performance positiva, secondo il CRIF, a giugno le domande di mutui sono diminuite del 4,6% (rispetto allo stesso mese dello scorso anno). Le caratteristiche del mutuo sono invece le medesime della precedente rilevazione, con l'importo medio che si attesta a circa 123.000 € e con la durata del finanziamento di 15-20 anni, nel 24% dei mutui richiesti.

Outlook nazionale



Il mercato è cambiato: l'acquirente è molto oculato nell'acquisto. La parola d'ordine è: qualità.

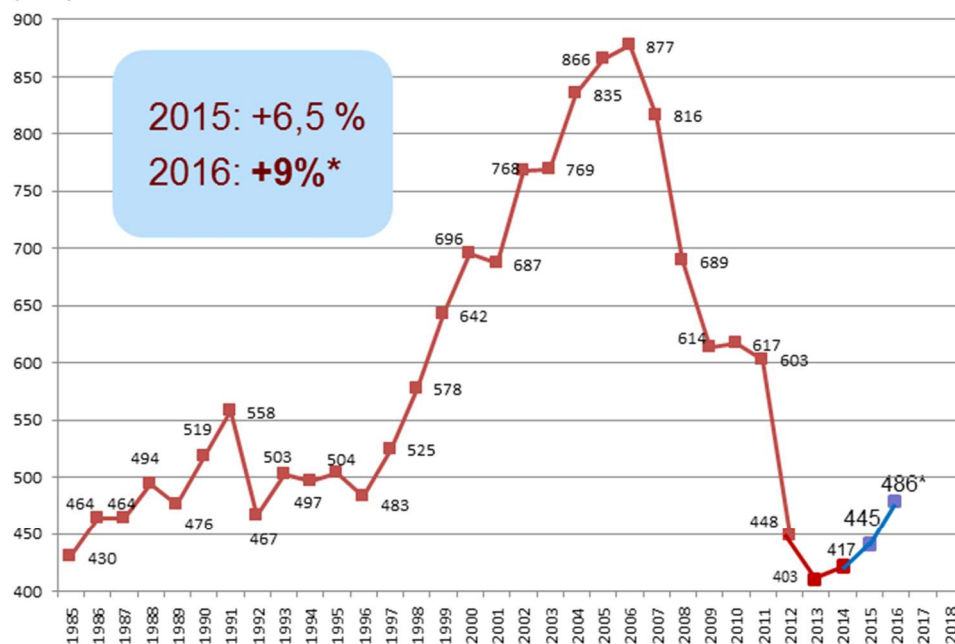
Trend compravendite* molto positivo: Italia + 17,3% numero complessivo compravendite, con il residenziale che cresce a + 20,6%. Tuttavia secondo FIMAA MIMB è necessaria maggior cautela.

Trend credito**: miglioramento condizioni economiche delle famiglie. Tuttavia:
-rallentamento delle intenzioni di acquisto della casa,
-supporto famiglia di origine nell'acquisto sempre più significativo,
-1 famiglia su 4 ha difficoltà a far fronte al mutuo.

Residenziale in Italia

Previsione 2016 (FIMAA MiMB)

Volumi (x1000)

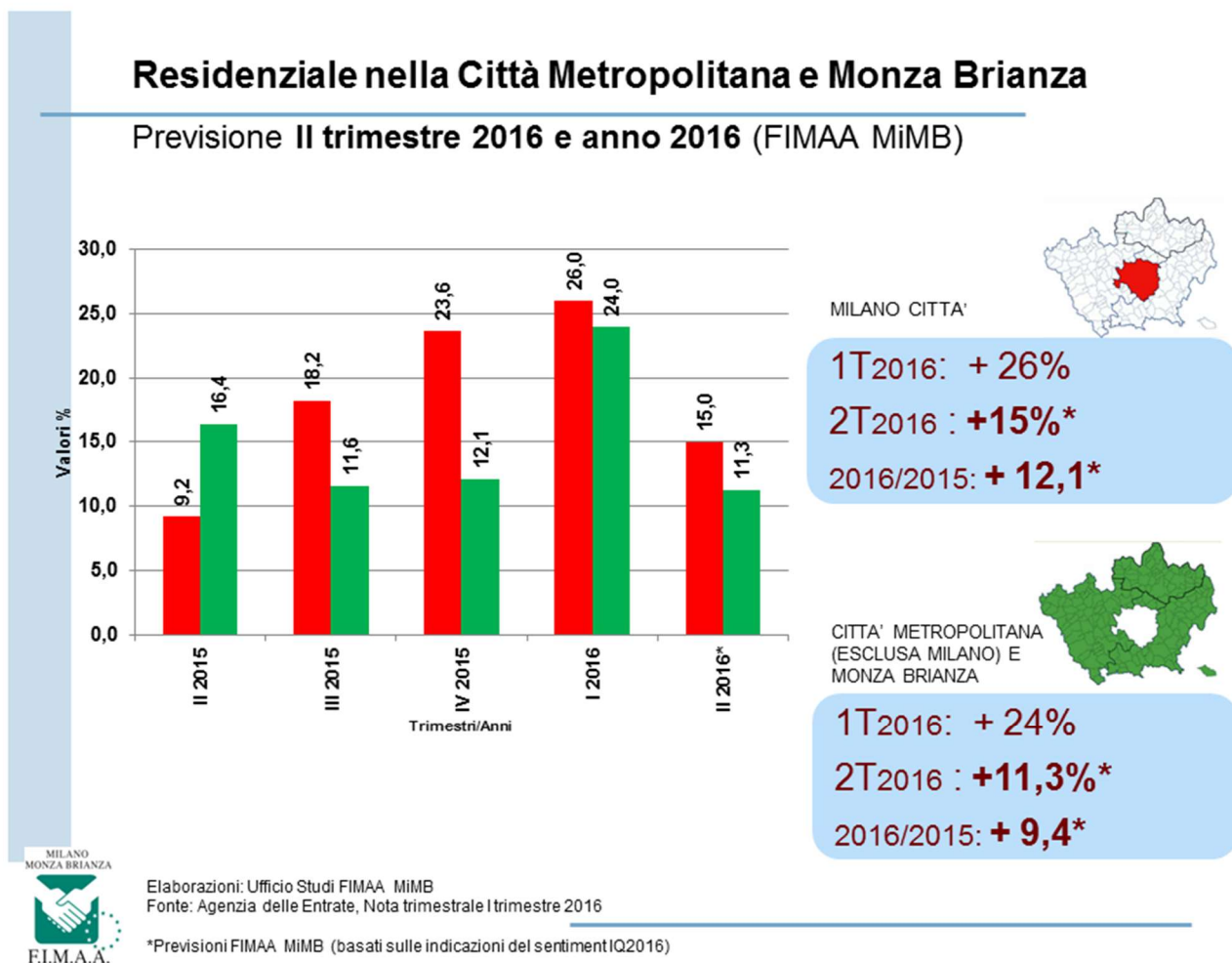


IL SENTIMENT I QUADRIMESTRE 2016

La rilevazione mostra certamente una prima parte dell'anno all'insegna della stabilizzazione delle compravendite e dei prezzi.

Da queste premesse riteniamo che la previsione per la chiusura del 2016, nell'ambito del mercato residenziale, possano essere per Milano città +12% circa e per la città Metropolitana (esclusa Milano) una crescita di oltre il 9% (Vedi immagine sottostante).

Ecco nel dettaglio i singoli mercati.



MILANO CITTA' | RESIDENZIALE: Continua la crescita del mercato immobiliare residenziale nel capoluogo meneghino grazie alle più favorevoli condizioni di accesso al credito

- L'indice del **clima di fiducia** sul mercato della compravendita di case in città di Milano per il primo quadrimestre del 2016 **aumenta** a 125,7 (base 2005=100): **mai così alto dal 2005**. Era 102,5 un anno fa (+23,3%), 122,8% negli ultimi tre mesi del 2015.

- Secondo i giudizi "in tempo reale" degli Agenti Immobiliari, resta **alta la dinamicità della domanda per l'acquisto di case**. Rispetto al I quadrimestre 2013, infatti, l'indice è passato da 68,1% agli attuali 176,7%

- L'indice che rappresenta il sentiment economico dei **prezzi di vendita**, invece, passa da 42,8 dello scorso anno a 64,2 (+21,4%) a testimoniare i **segnali di risveglio**; mentre i giudizi sugli scambi passano dal 177,4% dello scorso quadrimestre, all'attuale 176,2%, evidenziando un rallentamento della crescita, che rimane comunque molto forte.

- Solo il 13,6% degli agenti immobiliari interpellati ipotizza uno sconto sul prezzo di offerta superiore al 15% (era il 25,5% un anno fa), a vantaggio di **percentuali di sconto più basse** (tra 0 e 10%); inoltre i "pessimisti" che ritengono

che il tempo medio di vendita per piazzare l'appartamento in vendita ancora aumenti, sono finalmente diventati la netta minoranza del campione (30% i giudizi polarizzati sulle ipotesi di riduzione e 44% su quelle di stabilità).

- Il numero di compravendite di appartamenti usati costituiscono il 52,4% del totale, mentre il numero di appartamenti nuovi acquistati, per contro, si riduce nel quadrimestre appena concluso al 15,9%.

- **Bilocali e trilocali gli appartamenti più richiesti. Poco compravenduti i monolocali.**

- **Si tratta soprattutto di compravendite relative all'acquisto di prima casa.**

- **È il mutuo la modalità di finanziamento più impiegata** (79% dei casi), ridotto ricorso ai risparmi (15%) e quasi nulle le permuta (6%).

- **Per i prossimi mesi si prevede un mercato simile a quello odierno con compravendite in aumento, sconto in tendenziale riassorbimento, prezzi che potrebbero dare i primi segnali di risveglio.**

- Nel quadrimestre, ulteriore **rallentamento della domanda nel mercato dell'affitto, con offerta in ulteriore calo, canoni stabili.**

(VEDI ALLEGATO INFOGRAFICA 1 e ALLEGATO A)

CITTÀ METROPOLITANA (esclusa Milano) | RESIDENZIALE. Nel I quadrimestre 2016 l'indice di fiducia per la compravendita di case guadagna 4,4 punti percentuali dallo scorso quadrimestre. Compravendite +24% tendenziale nel I trimestre dell'anno

- L'indice del **clima di fiducia** sul mercato della compravendita di case per il terzo quadrimestre del 2015 **aumenta** a 96,0 (base 2005=100)

- Giudizi sono meno positivi rispetto a quelli rilevati sul capoluogo, con una domanda un po' meno vivace rispetto al III quadrimestre del 2015. **In forte discesa l'indice dell'offerta di appartamenti:** -9,0% rispetto allo scorso quadrimestre

- **Si riduce il divario medio tra prezzo richiesto ed effettivo (sconto) e si contraggono i tempi medi di vendita**

- Nonostante il +24,0% tendenziale messo a segno nel numero di scambi nella Provincia esclusa del Capoluogo nei primi 3 mesi dell'anno, gli agenti sono più cauti sull'andamento delle vendite rispetto allo scorso dicembre

- **Finalmente stabilità sui prezzi di vendita, con qualche ipotesi di aumento**

- **Quasi 3 appartamenti compravenduti su 10 sono nuovi**

- **Sono i trilocali la tipologia più richiesta. Poca domanda sui monolocali**

- **Tra le motivazioni di acquisto si segnala una ripresa dell'acquisto per investimento, ma si acquista prevalentemente per esigenze di prima casa**

- **Per i prossimi mesi non si prevedono drastiche modificazioni** rispetto alla situazione attuale, con scambi che continueranno a crescere (ma a un ritmo meno intenso che in passato), **sconto in riassorbimento e prezzi** che potranno mostrare i **primi segnali di crescita.**

(VEDI ALLEGATO INFOGRAFICA 2 e ALLEGATO B)

CITTÀ METROPOLITANA (inclusa Milano) Altri usi: i buoni indicatori del mercato degli uffici mostrano un consolidamento del comparto, mentre quello dei negozi un accenno di dinamicità.

MERCATO DEGLI **UFFICI**: per il II quadrimestre consecutivo gli agenti immobiliari si mostrano finalmente più ottimisti. In maggior crescita la dinamicità espressa sui mercati della città metropolitana

- **Migliora il clima di fiducia** nel mercato della compravendita di uffici soprattutto nella città metropolitana
- Migliorano i giudizi sulla domanda (+3,4% nel capoluogo e +17,9% nella città metropolitana rispetto a 4 mesi or sono). **L'offerta in vendita, rispetto al III quadrimestre 2015, risulta percepita in calo solo nei comuni di cintura, in lieve aumento in città**
- Prezzi di compravendita ancora in aggiustamento. Rispetto alla fine del 2015 sono stabili in città, in crescita nelle aree più esterne
- Diminuisce ulteriormente la quota di agenti immobiliari che ipotizza sconti medi sul prezzo superiori al 15%
- Per la seconda parte dell'anno le previsioni formulate dalla maggioranza degli agenti intervistati sono improntate in città a una **stabilizzazione di scambi, prezzi e sconti**, con una quota di operatori pessimisti comunque molto consistente, che diviene la maggioranza sulle aspettative di prezzo nella città metropolitana;
- **Migliora il clima di fiducia anche sul mercato della locazione di uffici**. Anche in tal caso viene segnalata una migliore dinamicità nei comuni minori della città metropolitana: l'indice aumenta dello 0,2% in città e del 17,4% nei Comuni minori rispetto allo scorso quadrimestre (rispettivamente, +14,6% e +20,5% in un anno)

(VEDI ALLEGATO INFOGRAFICA 3/1 e 3/2)

MERCATO DEI **NEGOZI**. Dopo una ripresa dell'indice di fiducia nei mercati del Capoluogo in questa rilevazione si assiste ad una crescita del mercato nei Comuni della città metropolitana

- **Prosegue il miglioramento senza soluzione di continuità** dall'inizio del 2013 anche del clima di fiducia del mercato della compravendita di negozi: nel Comune Capoluogo l'indice passa da 99,1 dello scorso anno a 113,9 (+15%), mentre nella città metropolitana da 79,8 a 101,4 (+21,6%)
- Il maggiore incremento dell'indice sintetico del clima di fiducia della compravendita di negozi riscontrato nella città metropolitana è testimoniato anche dalle sue componenti: l'indice della domanda in 4 mesi si incrementa del 14,8% (contro il -0,8% in città), mentre l'indice dell'offerta è calante, in una misura del -14,5% (-1,2% nel capoluogo)
- Le percezioni sullo sconto medio sul prezzo di offerta migliorano sia in città (la quota di operatori immobiliari che li ritiene superiori al 15% passa dal 47,1% della scorsa rilevazione, all'attuale 36,8%) sia nella città metropolitana (dal 50% all'odierno 40,5% del campione)
- **Per la seconda parte dell'anno** le previsioni formulate dalla maggioranza degli agenti intervistati sono improntate tanto per la città quanto nella città metropolitana su un **mercato stabile**, con una **percezione di prezzi ancora in assestamento** ma rivolto verso il basso nei Comuni minori
- Dopo debolezze strutturali riscontrate nella città metropolitana nei passati quadrimestri, nell'attuale rilevazione **il mercato dell'affitto di negozi non mostra segnali di miglioramento nel Capoluogo**. L'indice del clima di fiducia, infatti, si riduce in 4 mesi nel capoluogo del 0,2%, ma aumenta nella città metropolitana di oltre 13 punti percentuali

(VEDI ALLEGATO INFOGRAFICA 3/3 e 3/4)

(VEDI ALLEGATO ALLEGATO C)

Le misure a sostegno dell'immobiliare nella legge di stabilità

Quali attività possono essere intraprese per supportare il mercato nei prossimi mesi? La maggior parte degli appartamenti compravenduti sono "usati" e spesso "non recenti", ossia con caratteristiche ormai non più adatte alle attuali esigenze, sotto molteplici punti di vista.

Inoltre, spesso, più che interventi sul singolo appartamento sarebbe auspicabile operare alla scala dell'edificio per ottenere risultati significativi (si pensi alle tematiche in tema di miglioramento energetico).

Solo una vera e propria "rottamazione immobiliare" e un sistema di misure di incentivazione all'efficientamento dei vecchi edifici sarebbero in grado di intervenire in maniera decisa e incisiva su entrambe le questioni.

In questo modo, infatti, si potrà vincere la sfida della riqualificazione non solo dei condomini ma addirittura di interi quartieri che troppo spesso squalificano l'intera immagine delle nostre città.

In alcuni casi, riteniamo sia necessario intervenire sul patrimonio pubblico residenziale in maniera "coraggiosa" secondo una sorta di Piano Marshall dell'immobiliare residenziale pubblica: le cattive condizioni manutentive, la scarsa qualità di materiali e soluzioni tecnologiche e il prodotto non in linea con l'abitare contemporaneo rendono improcrastinabile un'azione ad ampio spettro. Questo processo di rinnovamento potrà realizzarsi solo attraverso l'evoluzione delle stesse aziende pubbliche in vere e proprie property company, come avviene in altre realtà europee e soprattutto in Germania.

Queste considerazioni, frutto dell'attività che FIMAA MiMB vive quotidianamente sul campo, sono alcune delle misure che auspichiamo che il Governo possa far proprie nella legge di stabilità per far atterrare immediatamente nel mercato i benefici attesi.

L'agente del futuro? Meno mediazione, meno terzietà e più consulenza.

Crediamo che il ruolo della nostra professione abbia un ruolo importante per l'intera filiera, perché a diretto contatto con la domanda e pertanto capace di conoscere "real time" le modifiche del mercato. Tuttavia la nostra professione sta attraversando una trasformazione epocale: evoluzione da mediatore a consulente.

In un mercato completamente cambiato, anche con l'avvento del web, l'agente immobiliare deve prestare un servizio evoluto di consulenza, supportando il proprio cliente in tutte le sue esigenze. Per far questo è necessario un cambio radicale di prospettiva: oggi il compenso al mediatore è dato dal venditore che lo ha scelto per svariati motivi (conoscenza, amicizia, pubblicità) e dalla parte acquirente, che eredita la scelta del venditore, ma paga la stessa provvigione e ha gli stessi diritti sull'attività mediatrice. L'interesse principale dell'agente è quello di trovare la giusta mediazione, delegando altri incarichi ad altri professionisti: la crescita della professione dell'agente sta esattamente in questo gap, perché solo il consulente immobiliare è a conoscenza di tutti gli aspetti che riguardano la trattativa e l'iter della compravendita.

L'agente pertanto dovrà essere "sempre più di parte": il mercato del futuro va nella direzione in cui l'acquirente e il venditore pagano ognuno un consulente che lo rappresenti e che lo aiuti nella negoziazione. Occorre cambiare la logica: solo in questo modo potrà essere combattuto l'abusivismo, incrementando la porzione di transazioni intermedie oltre il 50% del mercato. L'acquisto della casa è un investimento troppo importante nella vita di una famiglia o di una persona. L'auspicio, pertanto, è quello di arrivare ad avere un valido professionista che assista il cliente in tutte le fasi dell'acquisto, della vendita e non solo.

In Italia ancora non si riesce a fare perché la percezione è che paghi un qualcuno che ti sei ritrovato (magari per caso) e non perché invece lo hai cercato e voluto al fianco per le sue competenze specifiche e allargate.

Come sarà il mercato nei prossimi anni?

Quali dunque i driver che caratterizzeranno il mercato dei prossimi 5 anni? A nostro avviso saranno lo sviluppo dei servizi di post vendita e un nuovo approccio al mercato (sia in termini di prodotto che di processo) basato sui Big Data.

Il servizio post vendita sarà una rivoluzione nel mondo delle nuove costruzioni. Il "pacchetto casa" sarà composto non solo dal prodotto fisico, ma anche dai servizi di assistenza capaci di garantire al meglio la prestazione dell'abitare. Il post vendita è costituito dal servizio prestato da un operatore qualificato all'acquirente che, in possesso della nuova abitazione, inizia ad abitarci.

Molto spesso le **nuove tecnologie** di cui sono pieni gli edifici di nuova costruzione **non vengono utilizzate al meglio**, basta guardare le bollette degli edifici in classe A, che non sono poi così meno salate rispetto a quelle di edifici meno efficienti. Questo per due motivi, il primo è che chi costruisce è spesso un **assemblatore**, che non ha però un'idea (e forse nemmeno interesse a capire) del funzionamento complessivo del sistema che sta installando e assemblando; il secondo è che gli acquirenti semplicemente non conoscono tutte le opportunità e le possibilità che le nuove tecnologie inserite nel costruito consentono". Solo chiedendo il massimo alle prestazioni degli immobili nuovi e mantenendoli efficienti si può conservarne il valore. Per superare questa impasse bisognerebbe garantire **un'assistenza full time** per almeno 5 anni alle nuove costruzioni, un po' come ormai succede nel **settore dell'automotive**. L'impiantistica, ormai, è il cuore della casa; accompagnando l'edificio nuovo per un periodo di tempo adeguato, quindi, se ne garantirebbe la tenuta di valore e si incentiverebbero anche i costruttori a costruire con un occhio attento al funzionamento di tutto il sistema.

L'utilizzo dei **Big data**, invece, apre nuovi orizzonti: l'attività di marketing, per esempio, verrà completamente trasformata dalla possibilità di intercettare, con precisione chirurgica, il target di riferimento di un'operazione. Sul fronte delle ricerche e consulenze, si svilupperanno complesse analisi multifattoriali che potranno essere aggiornate day-by-day.

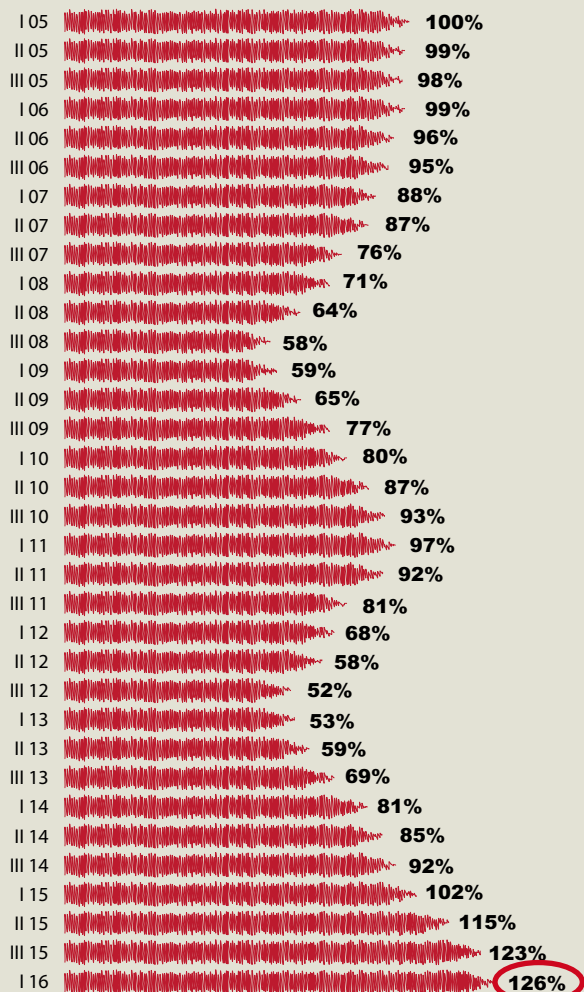
Nei prossimi anni la nostra attività e il nostro modo di vivere saranno completamente trasformati. Dobbiamo comprendere il cambiamento e volgerlo in opportunità per non subirlo ed esserne esclusi.

CITTÀ DI MILANO

IL MERCATO RESIDENZIALE

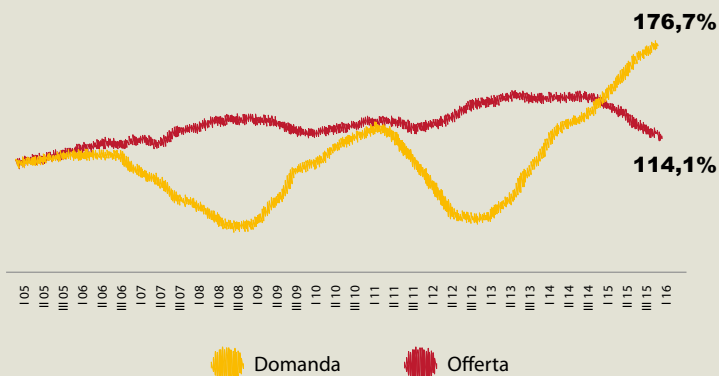
MERCATO COMPRAVENDITA

CLIMA DI FIDUCIA



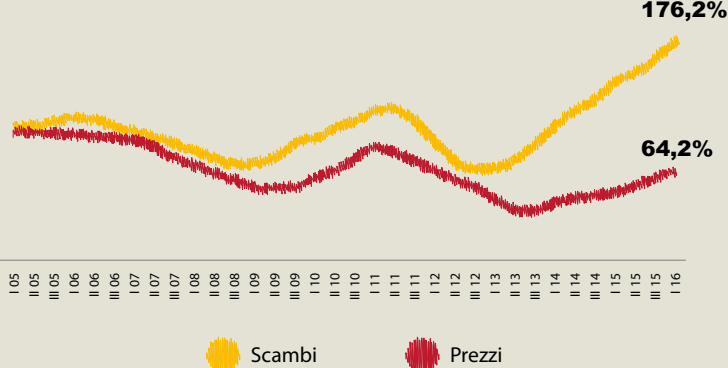
DOMANDA E OFFERTA

CLIMA DI FIDUCIA

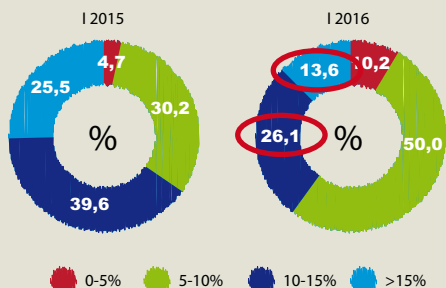


SCAMBI E PREZZI

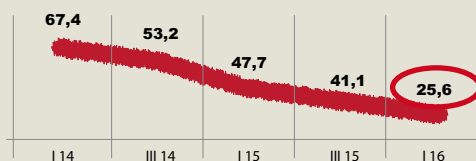
CLIMA DI FIDUCIA



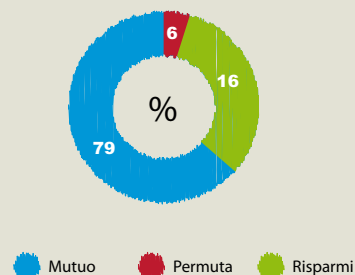
FASCE DI SCONTI



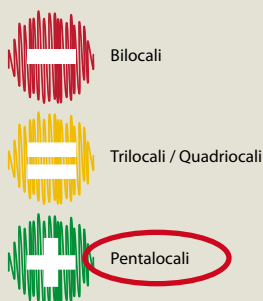
TEMPI MEDI DI VENDITA



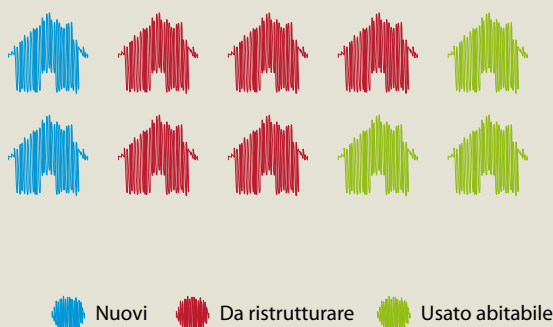
FINANZIAMENTI



TIPOLOGIA PIÙ RICHIESTA

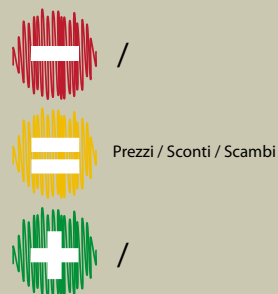


APPARTAMENTI VENDUTI



PREVISIONE PROSSIMI MESI

VARIABILI PER L'ACQUISTO

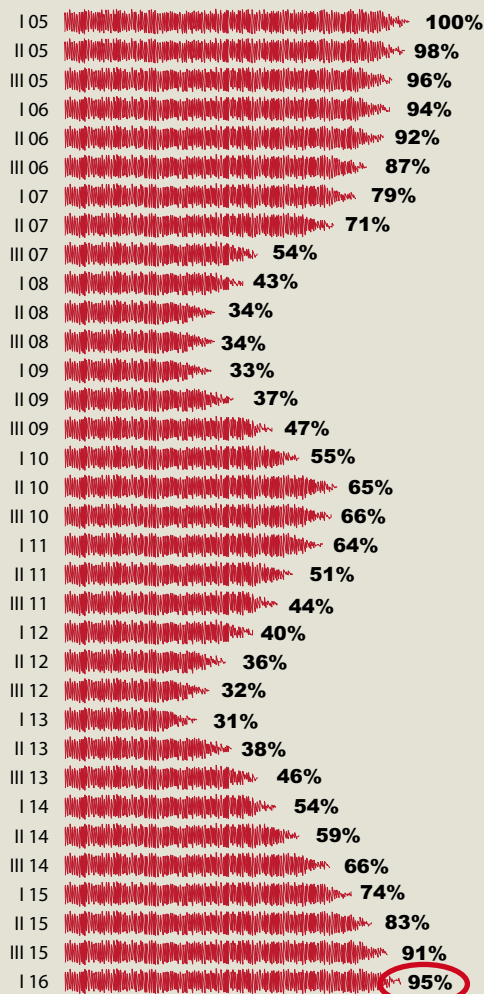


CITTÀ METROPOLITANA (MILANO ESCLUSA)

IL MERCATO RESIDENZIALE

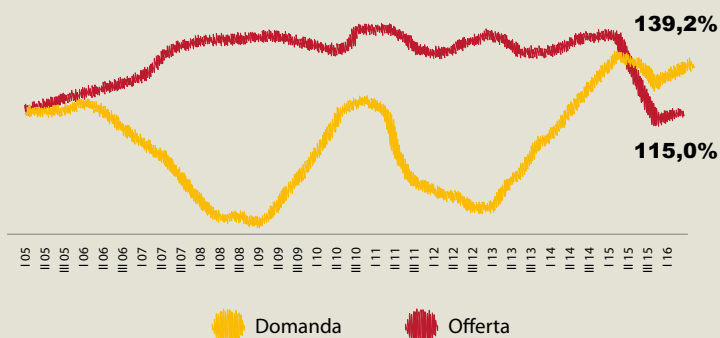
MERCATO COMPRAVENDITA

CLIMA DI FIDUCIA



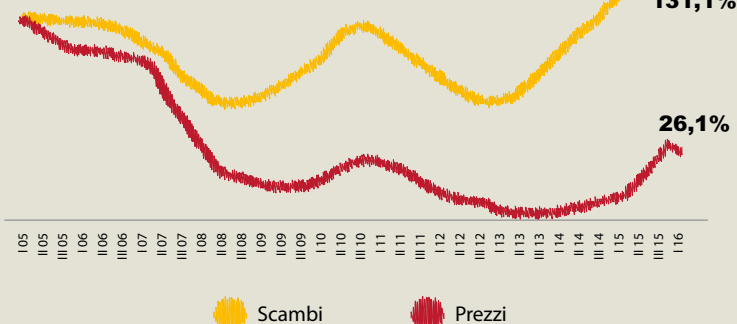
DOMANDA E OFFERTA

CLIMA DI FIDUCIA

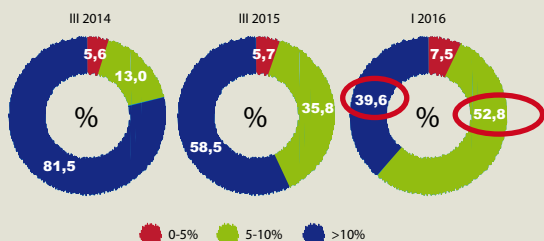


SCAMBI E PREZZI

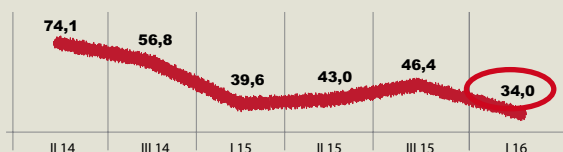
CLIMA DI FIDUCIA



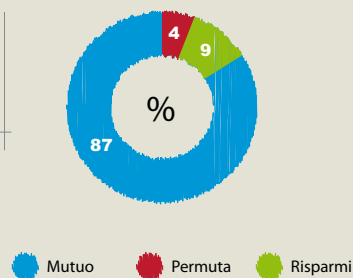
FASCE DI SCONTI



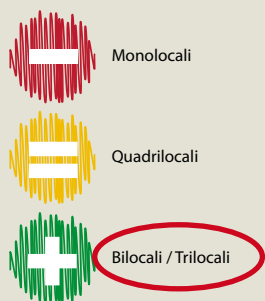
TEMPI MEDI DI VENDITA



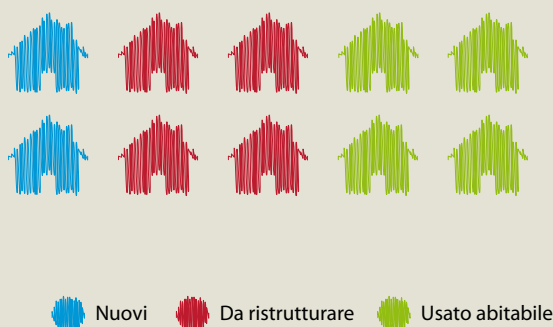
FINANZIAMENTI



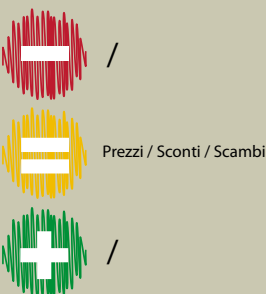
TIPOLOGIA PIÙ RICHIESTA



APPARTAMENTI VENDUTI



PREVISIONE PROSSIMI MESI

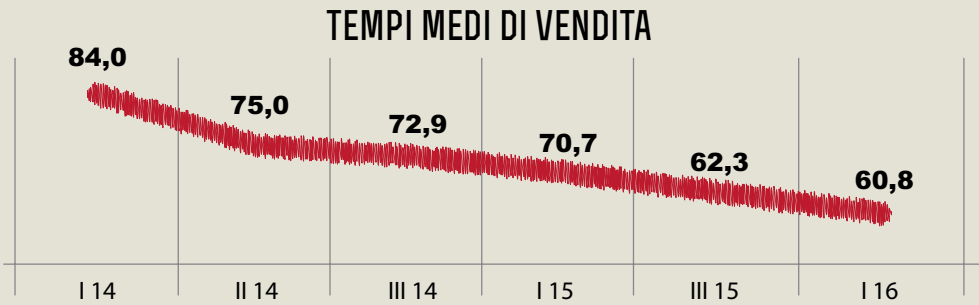
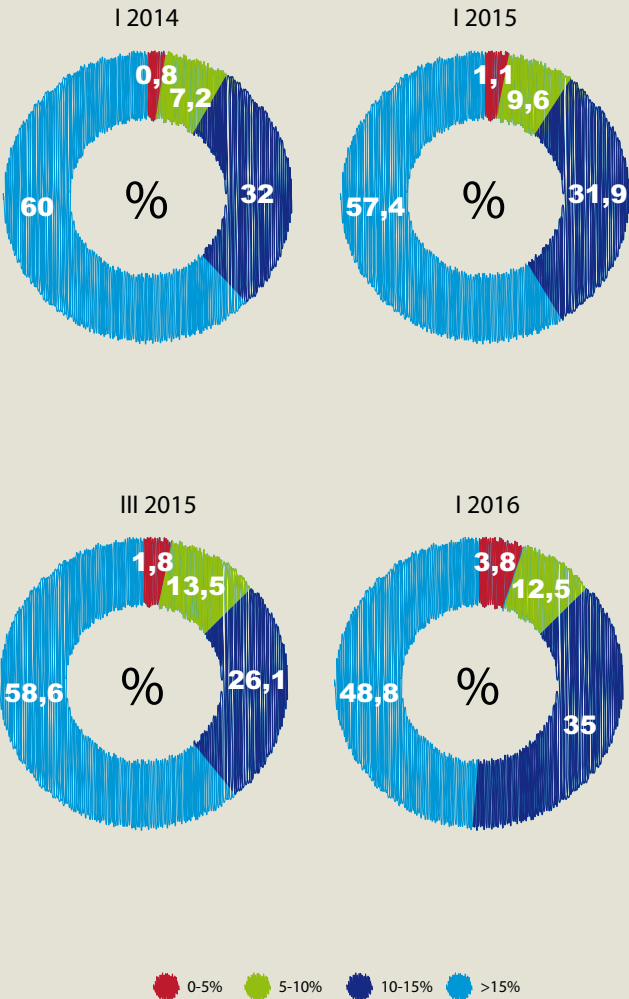
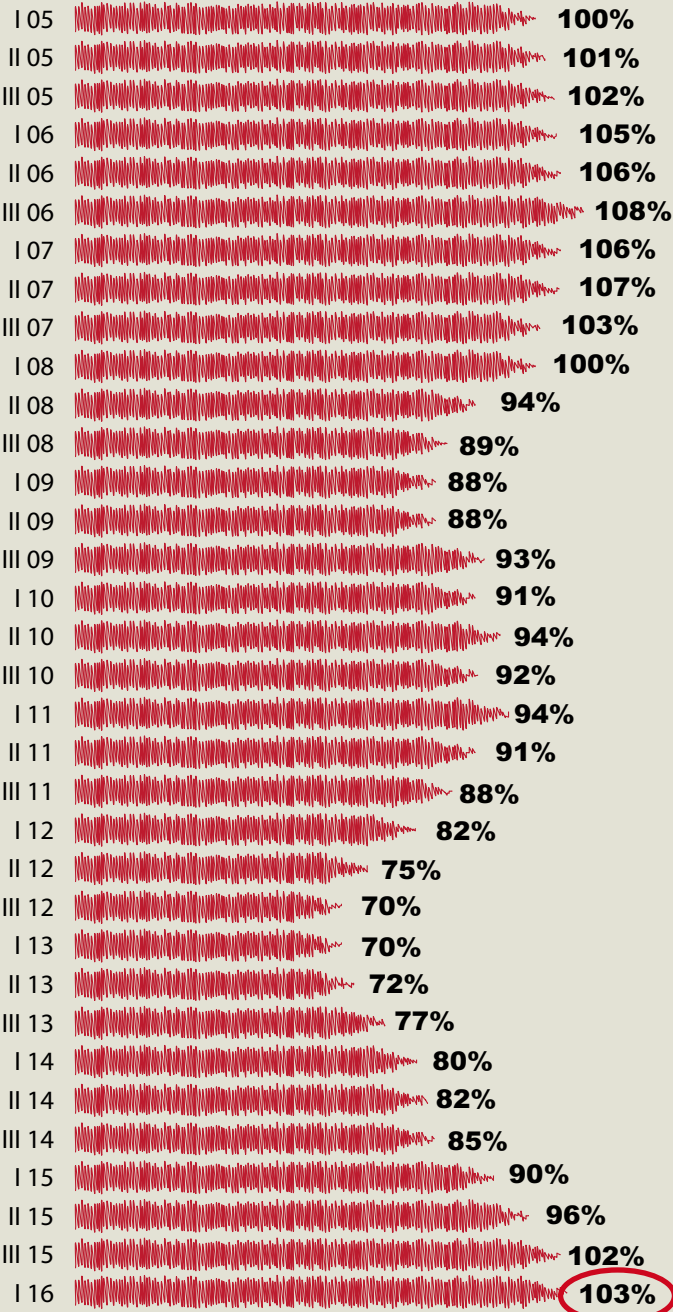


CITTÀ DI MILANO

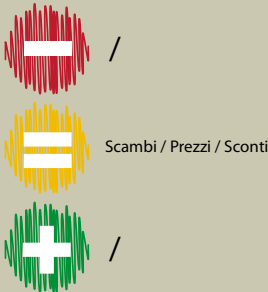
MERCATO DIREZIONALE

MERCATO COMPRAVENDITA CLIMA DI FIDUCIA

FASCE DI SCONTI



PREVISIONE PROSSIMI MESI VARIABILI PER L'ACQUISTO



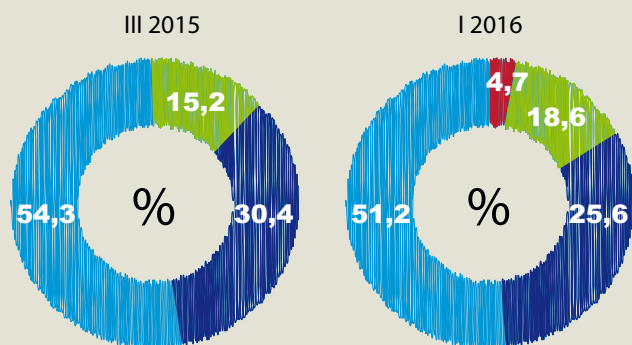
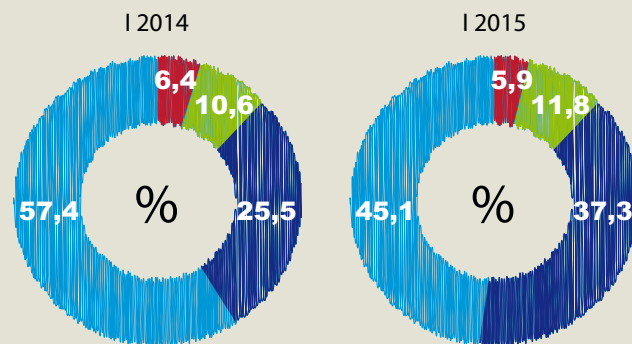
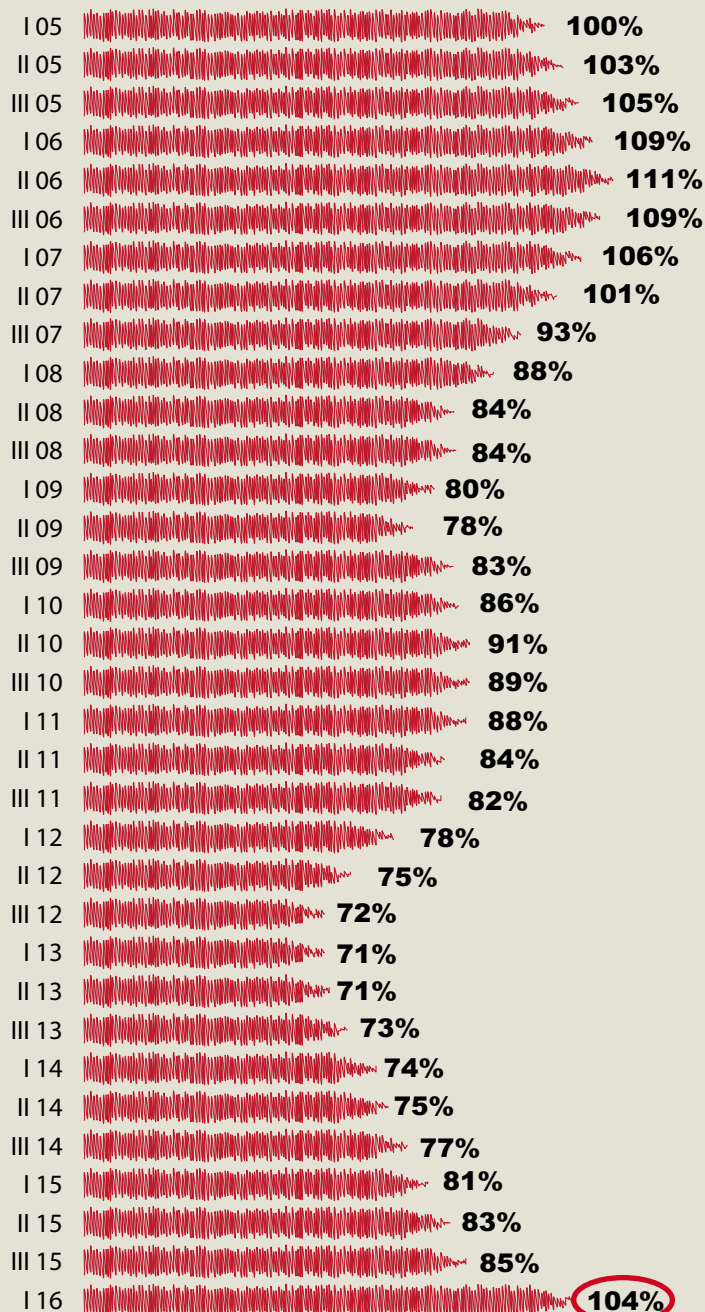
CITTÀ METROPOLITANA (MILANO ESCLUSA)

MERCATO DIREZIONALE

MERCATO COMPRAVENDITA

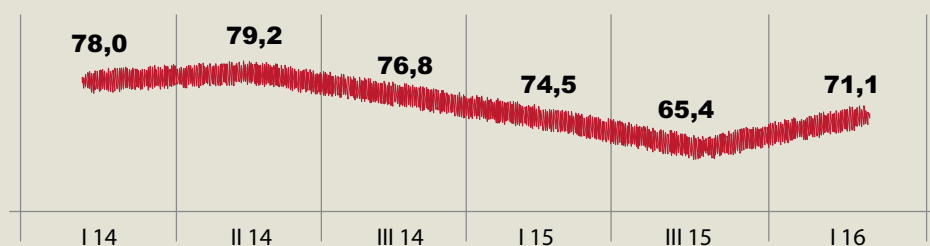
CLIMA DI FIDUCIA

FASCE DI SCONTI



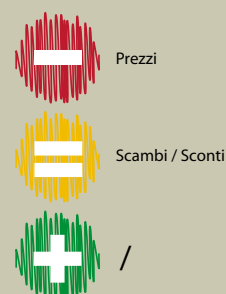
0-5% 5-10% 10-15% >15%

TEMPI MEDI DI VENDITA



PREVISIONE PROSSIMI MESI

VARIABILI PER L'ACQUISTO



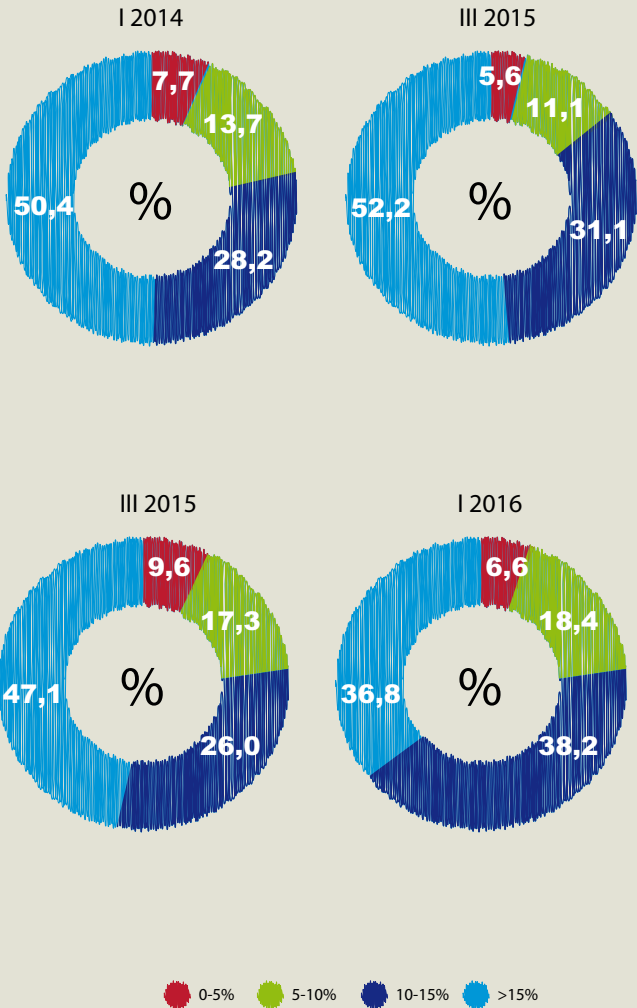
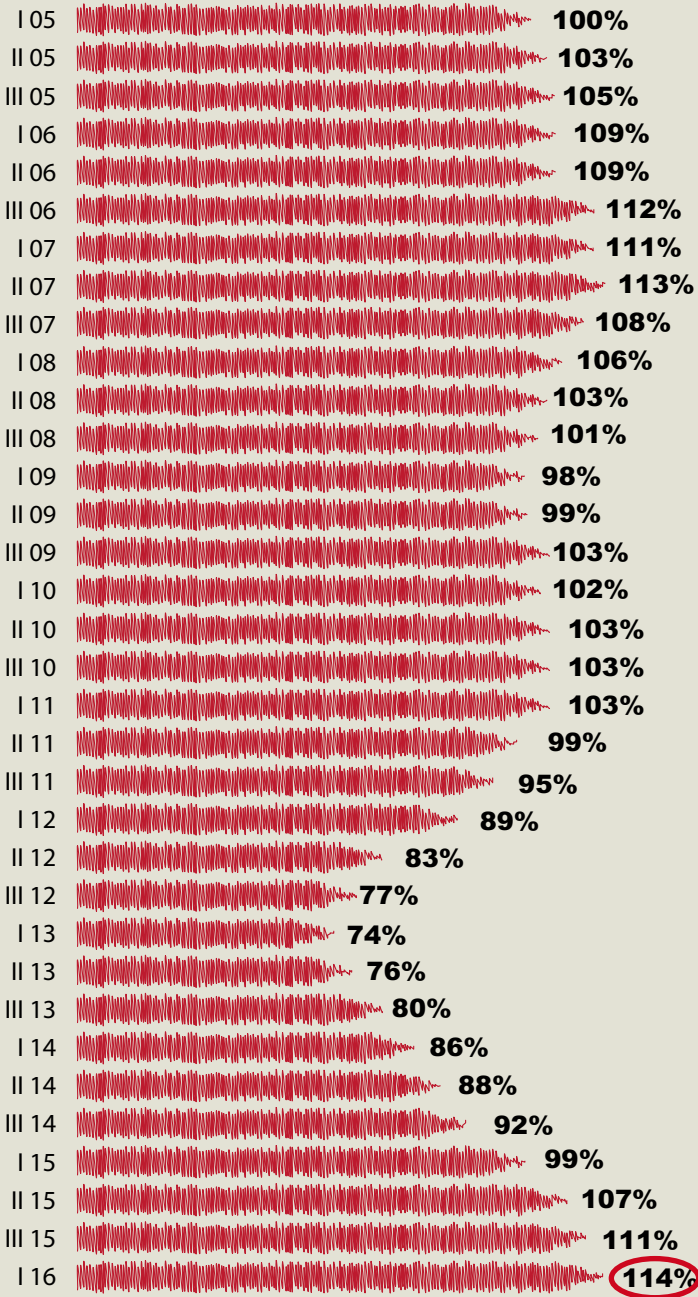
CITTÀ DI MILANO

MERCATO COMMERCIALE

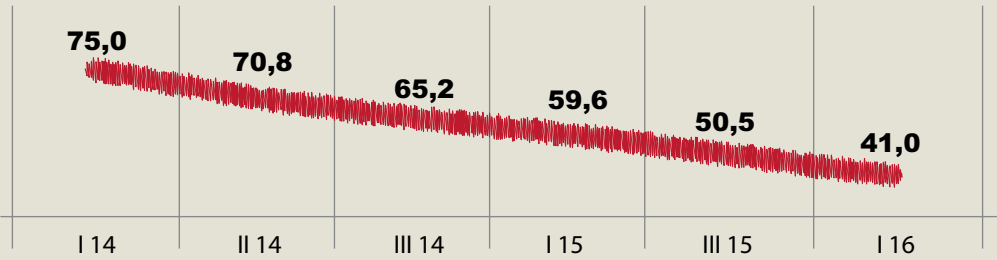
MERCATO COMPRAVENDITA

CLIMA DI FIDUCIA

FASCE DI SCONTI

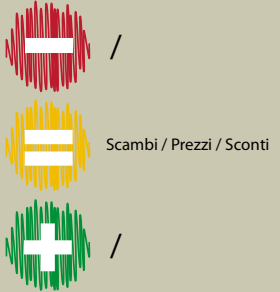


TEMPI MEDI DI VENDITA



PREVISIONE PROSSIMI MESI

VARIABILI PER L'ACQUISTO



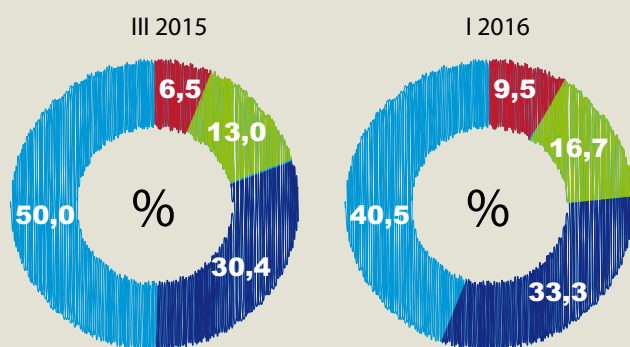
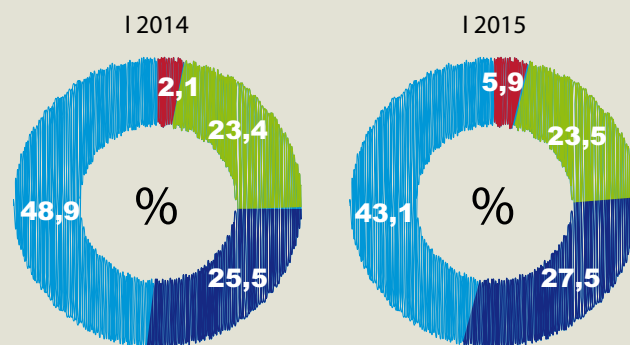
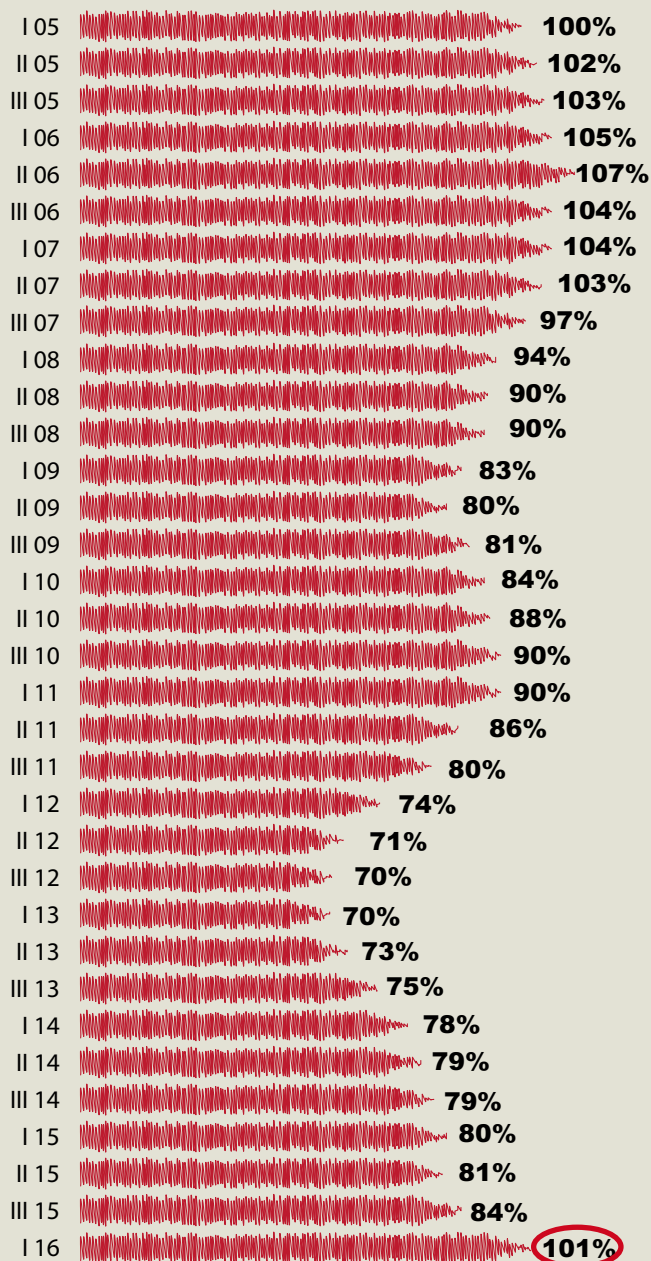
CITTÀ METROPOLITANA (MILANO ESCLUSA)

MERCATO COMMERCIALE

MERCATO COMPRAVENDITA

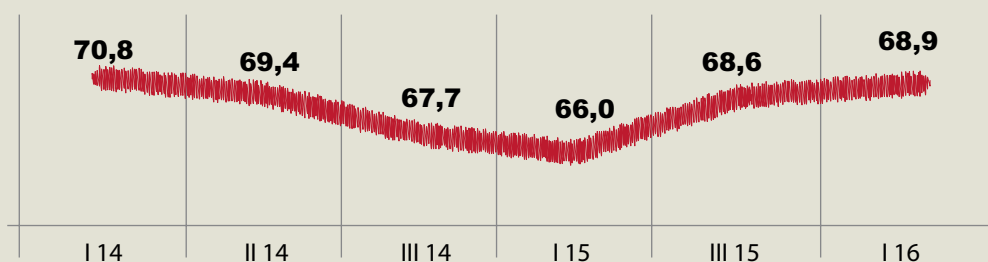
CLIMA DI FIDUCIA

FASCE DI SCONTI



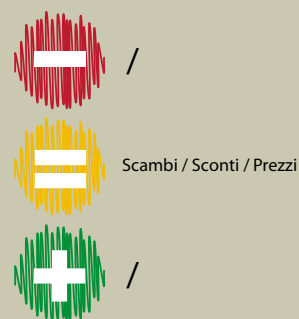
0-5% 5-10% 10-15% >15%

TEMPI MEDI DI VENDITA



PREVISIONE PROSSIMI MESI

VARIABILI PER L'ACQUISTO



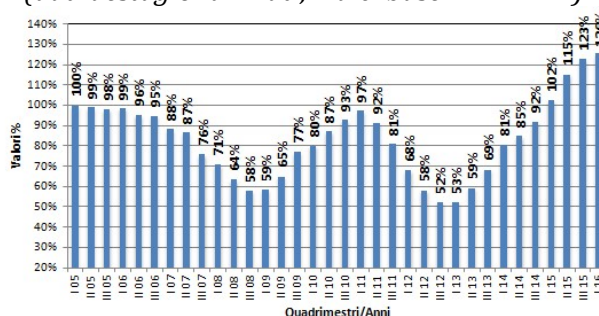
CLIMA DI FIDUCIA DEGLI AGENTI IMMOBILIARI FIMAA MILANO-MONZA BRIANZA

Continua la crescita del mercato immobiliare residenziale nel capoluogo meneghino grazie alle più favorevoli condizioni di accesso al credito

- L'indice del clima di fiducia sul mercato della compravendita di case in città di Milano base 2005=100 espresso dagli Agenti Immobiliari associati a FIMAA Milano Monza Brianza per il primo quadrimestre del 2016 aumenta a 125,7: mai così alto dal 2005. Era 102,5 un anno fa (+23,3%), 122,8% negli ultimi tre mesi del 2015.
- Secondo i giudizi "in tempo reale" degli Agenti Immobiliari resta alta la dinamicità della domanda per acquisto di case. Rispetto al I quadrimestre 2013, infatti, l'indice è passato da 68,1% agli attuali 176,7%,
- L'indice che rappresenta il *sentiment* economico dei prezzi di vendita, invece, passa da 42,8 dello scorso anno a 64,2 (+21,4%) a testimoniare i segnali di risveglio; mentre i giudizi sugli scambi passano dal 177,4% dello scorso quadrimestre, all'attuale 176,2%, evidenziando un rallentamento della crescita, che rimane comunque molto forte.
- Solo il 13,6% degli agenti immobiliari interpellati ipotizza uno sconto sul prezzo di offerta superiore al 15% (era il 25,5% un anno fa), a vantaggio di percentuali di sconto più basse (tra 0 e 10%); inoltre i "pessimisti" che ritengono che il tempo medio di vendita per piazzare l'appartamento in vendita ancora aumenti, sono finalmente diventati la netta minoranza del campione (30% i giudizi polarizzati sulle ipotesi di riduzione e 44% su quelle di stabilità).
- Il numero di compravendite di appartamenti usati costituiscono il 52,4% del totale di quelli compravenduti, mentre il numero di appartamenti nuovi acquistati, per contro, si riduce nel quadrimestre appena concluso al 15,9%.
- Bilocali e trilocali gli appartamenti più richiesti. Poco compravenduti i monolocali.
- Si compera soprattutto per effettuare il primo acquisto della casa.
- È il mutuo la modalità di finanziamento più impiegata (79% dei casi), ridotto ricorso ai risparmi (15%) e quasi nulle le permuta (6%).
- Per i prossimi mesi si prevede un mercato simile a quello odierno con compravendite in aumento, sconto in tendenziale riassorbimento, prezzi che potrebbero dare i primi segnali di risveglio.
- Nel quadrimestre, ulteriore rallentamento della domanda nel mercato dell'affitto, con offerta in ulteriore calo, canoni stabili.

Milano città - Clima di fiducia del mercato della compravendita residenziale

(dati destagionalizzati, indici base 2005=100)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.



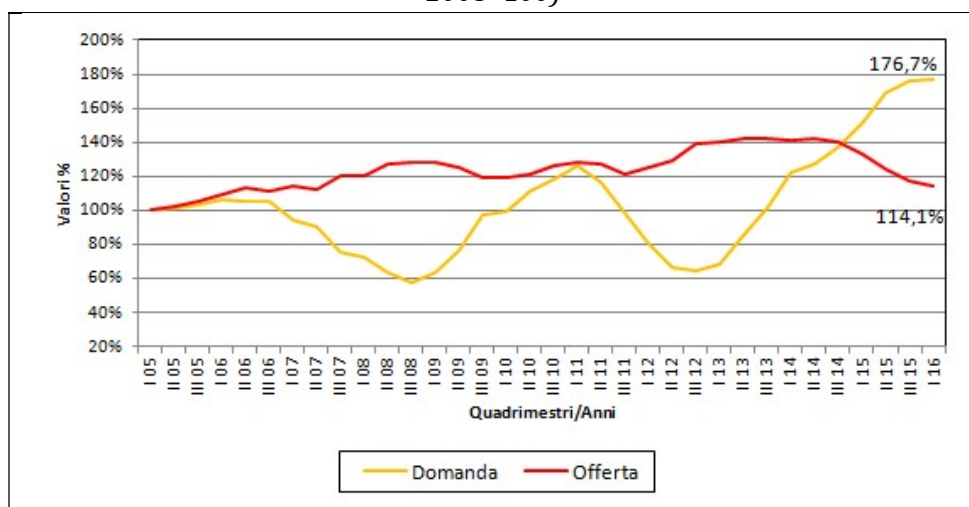
Modalità di indagine

Le risposte riguardanti il mercato immobiliare della città di Milano sono fornite dagli agenti immobiliari associati a FIMAA Milano-Monza Brianza che compilano il questionario on-line, sul portale dell'Ufficio Studi dell'Associazione. L'indagine è stata svolta nelle prime tre settimane di giugno.

La domanda di case in città di Milano resta alta

Resta alta la dinamicità della domanda sul mercato residenziale della città di Milano. Interpretando il *sentiment* che qui raccogliamo come una variazione percentuale sul quadrimestre precedente, tuttavia, è evidente il rallentamento della crescita rispetto all'ultimo periodo dell'anno 2015: "appena" +0,2%%; mentre il tendenziale annuo si attesta sul +25,1% (in rallentamento rispetto al +39,2% della passata rilevazione. Rispetto al I quadrimestre 2013 l'indice della domanda per acquisto di abitazioni è passato da 68,1% agli attuali 176,7%.

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.



Dal punto di vista delle statistiche ufficiali, il prudenziale +11,9% della variazione nel numero di compravendite dell'anno 2015 sull'anno precedente che avevamo ipotizzato ad inizio anno, è stato migliorato dall'Agenzia delle Entrate come statistica ufficiale nella misura del +13,4%, ed in questa occasione, il dato riferito ai primi tre mesi dell'anno di statistica ufficiale esprime un segnale ancora più forte, con una variazione tendenziale annua del 26%. In base ai dati raccolti dal nostro sentiment è possibile ipotizzare tuttavia un lieve rallentamento nelle percentuali di crescita nel secondo trimestre del 2016 che potrebbe portare la variazione complessiva del I semestre 2016 sul corrispondente periodo dell'anno precedente al +19,9% (contro il +5,9% fatta registrare nei primi sei mesi del 2015 sull'anno precedente).

Ritornando al commento degli indicatori del *sentiment*, la buona dinamica della domanda, fa ulteriormente calare il livello di offerta percepita con una diminuzione nell'indice del 3,3% sul quadrimestre precedente (-19,5% su base annua).

Diminuiscono lo sconto e il tempo di vendita

Oggi solo il 13,6% degli agenti immobiliari interpellati ipotizza uno sconto sul prezzo di offerta superiore al 15% (era il 25,5% un anno fa), a vantaggio di percentuali di sconto più basse (tra 0 e 10%); inoltre i "pessimisti" che ritengono che il tempo medio di vendita per piazzare l'appartamento in vendita ancora aumenti, sono finalmente diventati la netta minoranza del campione (30% i giudizi polarizzati sulle ipotesi di riduzione e 44% su quelle di stabilità).

Anche i telefoni hanno ripreso a squillare nelle agenzie immobiliari: in aumento secondo il 52,3% degli agenti interpellati rispetto a quanto accaduto nel già buono fine d'anno 2015.

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 15	4,7%	30,2%	39,6%	25,5%
I 16	10,2%	50,0%	26,1%	13,6%

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

I 14	III 14	I 15	III 15	I 16
67,4	53,2	47,7	41,1	25,6

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Prezzi stabili e scambi in ulteriore aumento, con variazioni più contenute rispetto alle ultime rilevazioni

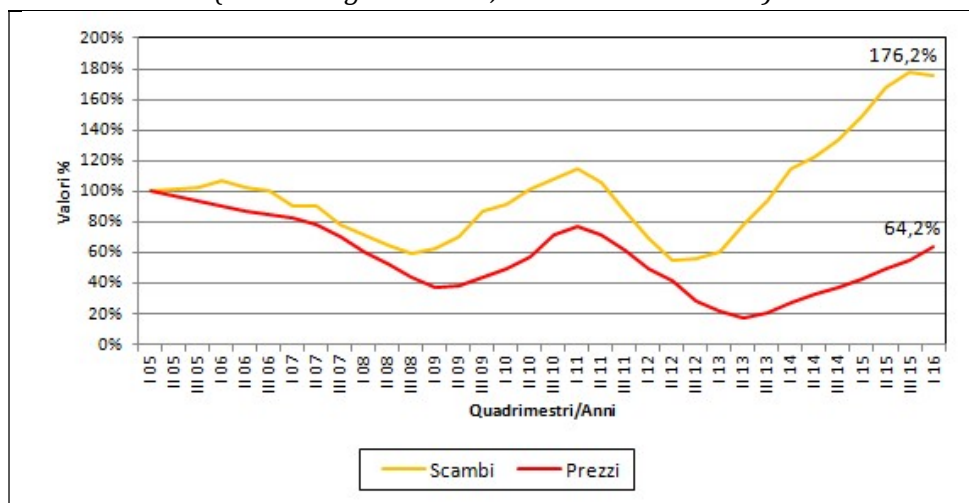
L'indice che rappresenta il *sentiment* economico dei prezzi di vendita, invece, passa da 42,8 dello scorso anno a 64,2 (+21,4%) a testimoniare i segnali di risveglio di cui si è detto. In tal caso la quota più elevata di rispondenti si orienta verso la stabilità (63% dei rispondenti all'indagine), con ancora una misura marginale di operatori che intravedono un aumento (11%). Un risultato comunque incoraggiante, rispetto alle brusche riduzioni degli anni passati.

Come già detto in precedenza, i giudizi sugli scambi passano dal 177,4% lo scorso quadrimestre, all'attuale 176,2%, evidenziando il rallentamento della crescita di cui si è già testimoniato (-1,2%).



Milano città – Clima di fiducia del numero di scambi e dei prezzi di compravendita di appartamenti

(dati destagionalizzati, indici base 2005=100)



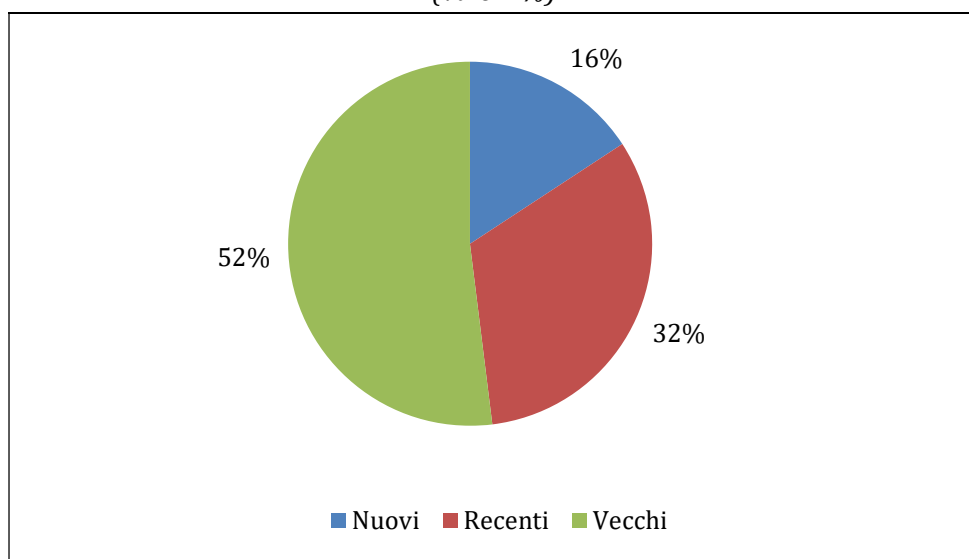
Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

**Solo 15
appartamenti
venduti su
100 sono
nuovi**

Continuano a rafforzarsi il numero di compravendite di appartamenti usati che costituiscono, in media, il 52,4% del totale di quelli compravenduti (erano poco più del 50% un anno or sono): il numero di appartamenti nuovi compravenduti, per contro, si riduce al 15,9%, dopo aver stazionato sul 20% per un lungo periodo.

Milano città – Quota di appartamenti compravenduti per vetustà

(valori %)



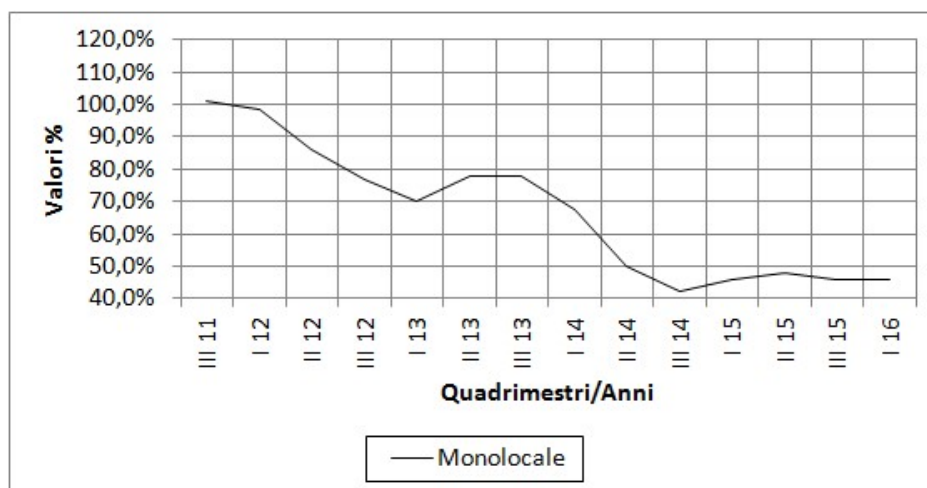
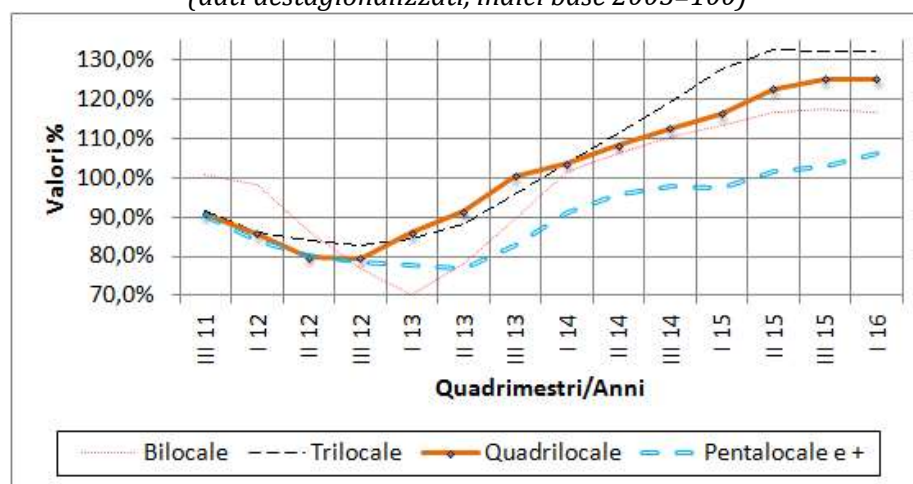
Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Bi/trilocali sempre i più richiesti

A giudizio della maggioranza di operatori del settore interpellati emerge una domanda stabile sui monolocali che appaiono non soddisfacenti dal punto di vista del numero di vendite. Si sono stabilizzati anche nell'ultimo periodo il numero di bilocali, trilocali e quadrilocali venduti, questi ultimi due che rappresentano la tipologia su cui si sono polarizzati la maggioranza di giudizi degli agenti immobiliari interpellati circa il numero di vendite.

In crescita ininterrotta dal I quadrimestre 2014 il numero di penta locali (ed oltre) venduti, dato che con le riduzioni dei prezzi che si sono manifestate è possibile acquistare un appartamento di grandi dimensioni con un esborso paragonabile a quello di 5 anni fa per l'acquisto di un trilocale.

Città di Milano - Giudizi sulla tipologia di appartamento più richiesto (dati destagionalizzati, indici base 2005=100)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

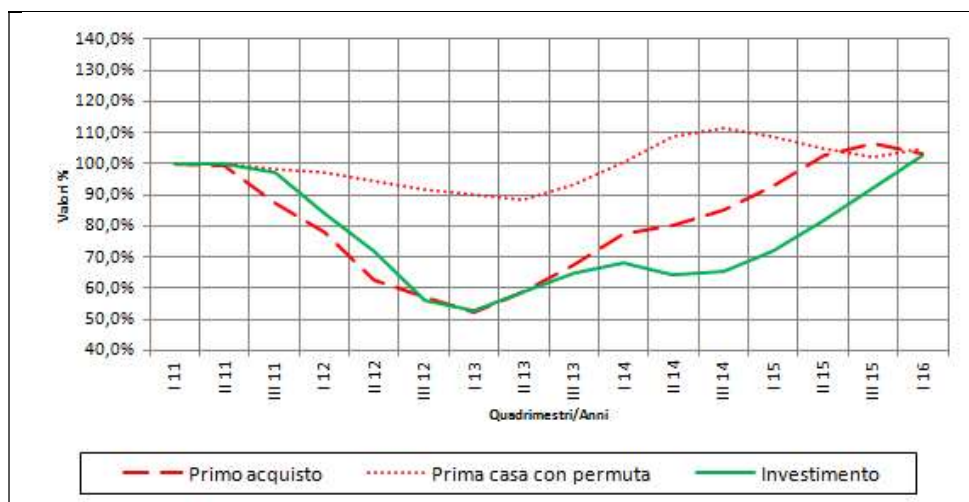


In crescita l'acquisto per investimento

Tra le motivazioni che guidano l'acquisto della casa, la netta maggioranza di Agenti Immobiliari FIMAA di Milano sostiene che le vendite derivino dall'acquisto del primo acquisto, anche se l'acquisto per investimento risulta percepito in forte ascesa, rappresentando tuttavia una quota modesta del numero di compravendite effettuate.

La prima casa con permuta dell'usato risulta come finalità di acquisto ancora rilevante, sebbene in calo negli ultimi due quadrimestri.

Città di Milano - Giudizi sulla finalità di acquisto di appartamenti (dati destagionalizzati, indici base 2005=100)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

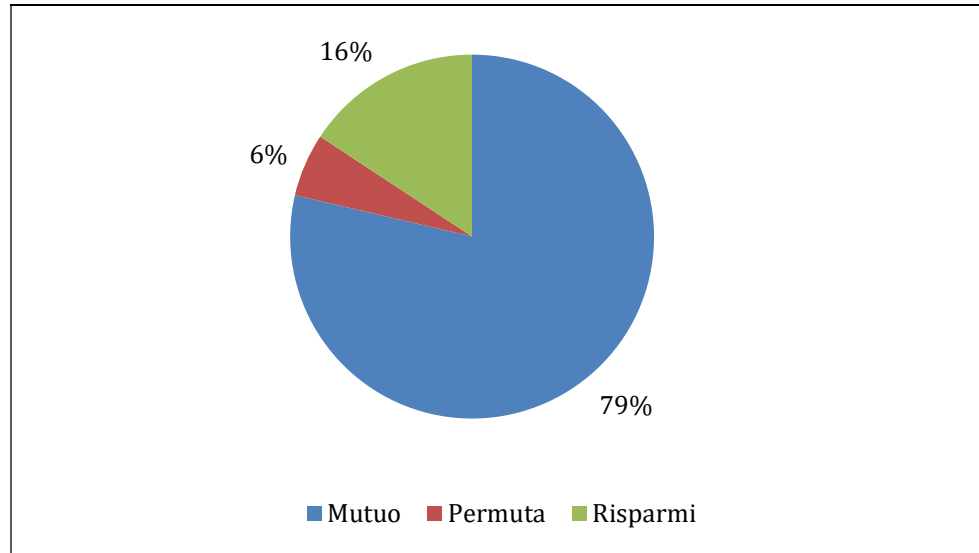
Mutuo forma prevalente per l'acquisto

Quasi l'80% della domanda richiede un mutuo per comprare: segnale evidente di modificazioni nelle politiche di erogazione del credito.

In media i risparmi privati sono impiegati a copertura per il 15%, mentre la permuta viene segnalata appena nel 6% dei casi.



Milano città – Finanziamento utilizzato per l'acquisto di una abitazione (valori %)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Previsioni: compravendite in aumento, sconto in riassorbimento,

Le previsioni sugli scambi sui prossimi 4 mesi manifestano per il maggior numero di agenti immobiliari una stabilizzazione sui livelli attuali, con la domanda che inizia un rallentamento di crescita (d'altra parte variazioni tendenziali annue a +26% nel numero di compravendite non sarebbero neppure sostenibili), sconti medi sui prezzi di offerta in tendenziale riassorbimento e prezzi con primi segnali di aumento.

primi segnali crescenti per i prezzi

Milano città – Previsioni su alcune variabili chiave del mercato dell'acquisto di appartamenti (valori % sul totale di interpellati)

Giudizi %	Scambi	Prezzi	Sconti
Aumento	36,7	11,2	11,6
Stabilità	51,1	76,4	80,2
Riduzione	12,2	12,4	8,1

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

CENNI SUL MERCATO DELL'AFFITTO

Calano domanda e numero di contratti

L'indice del clima di fiducia sul mercato della locazione immobiliare di appartamenti nel III quadrimestre 2015 aumenta ancora del 1,8% rispetto allo scorso quadrimestre, raggiungendo 163,4 punti percentuali (+8,6% rispetto a un anno fa e + 22,8% rispetto a due anni or sono).

La domanda è percepita in calo del -2,6% 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 calato a



198,5%, -4,7% sul III quadrimestre 2015 ma +20,5% rispetto a due anni or sono.

L'indice che rappresenta la fiducia espressa dagli agenti immobiliari sui canoni di locazione si mostra in aumento: del 7% su base quadrimestrale e del 17,3% su base annua. Il dato che appare particolarmente positivo è anche quello sull'offerta di abitazioni in locazione il cui numero indice della fiducia viene percepito in diminuzione del 7,5% sul quadrimestre precedente (-18,4% su base annua).

Milano città – I fondamentali del mercato della locazione abitativa
(dati destagionalizzati, indici base 2005=100 e variazioni %)

Quadrimestri/ anni	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Clima fiducia
I 16	201,4%	64,3%	198,5%	118,2%	163,4%
Var. Quadr.	-2,6%	-7,5%	-4,7%	7,0%	1,8%
Var. 1 Anno	-2,6%	-18,4%	1,2%	17,3%	8,6%
Var. 2 Anni	11,0%	-26,6%	20,5%	33,2%	22,8%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

=====

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.

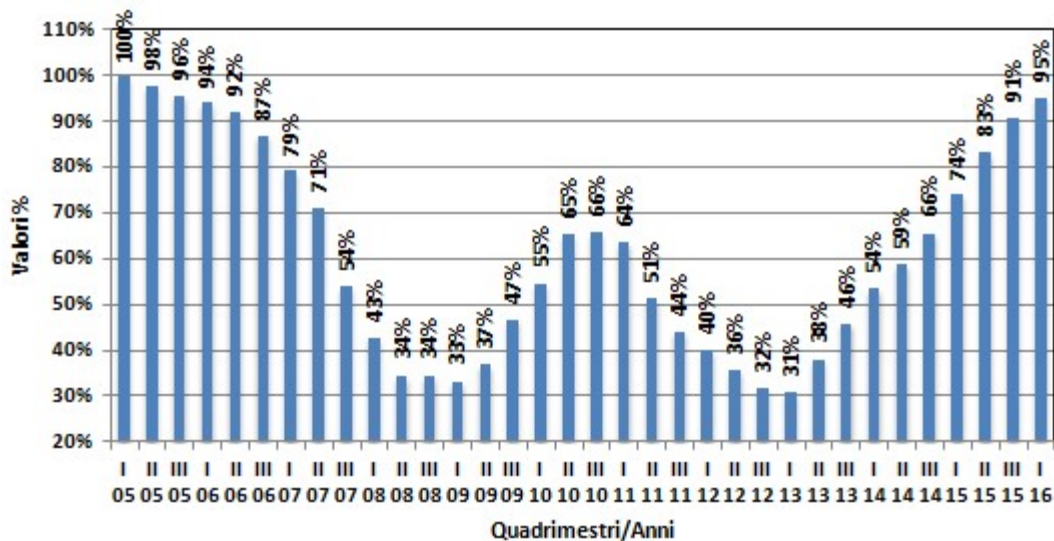
CLIMA DI FIDUCIA DEGLI AGENTI IMMOBILIARI FIMAA MILANO-MONZA BRIANZA

Nella città metropolitana (esclusa Milano) nel I quadrimestre 2016 l'indice di fiducia per la compravendita di case guadagna 4,4 punti percentuali dallo scorso quadrimestre
Compravendite +24% tendenziale nel I trimestre dell'anno

- L'indice del clima di fiducia sul mercato della compravendita di case, base 2005=100, espresso dagli Agenti Immobiliari associati a FIMAA Milano Monza Brianza per il terzo quadrimestre del 2015 aumenta a 96,0 (+21,8% in un anno)
- I giudizi sono meno positivi rispetto a quelli rilevati sul capoluogo, con una domanda un po' meno vivace rispetto al III quadrimestre del 2015. In forte discesa l'indice dell'offerta di appartamenti: -9,0% rispetto allo scorso quadrimestre
- Si abbassa il divario medio tra prezzo richiesto ed effettivo (sconto) e si contraggono i tempi medi di vendita
- Nonostante il +24,0% tendenziale messo a segno nel numero di scambi nella Provincia esclusa del Capoluogo nei primi 3 mesi dell'anno, gli agenti sono più cauti sull'andamento delle vendite rispetto allo scorso dicembre
- Finalmente stabilità sui prezzi di vendita, con qualche ipotesi di aumento
- Quasi 3 appartamenti compravenduti su 10 sono nuovi
- Sono i trilocali la tipologia più richiesta. Poca domanda sui monolocali
- Tra le motivazioni di acquisto si segnala una ripresa dell'acquisto per investimento, ma si acquista prevalentemente per esigenze di prima casa
- Per i prossimi mesi non si prevedono drastiche modificazioni rispetto alla situazione attuale, con scambi che continueranno a crescere (ma a un ritmo meno intenso che in passato), sconto in riassorbimento e prezzi che potranno mostrare i primi segnali di crescita.

Città Metropolitana (esclusa Milano) - Clima di fiducia del mercato della compravendita residenziale

(dati destagionalizzati, indici base 2005=100)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.



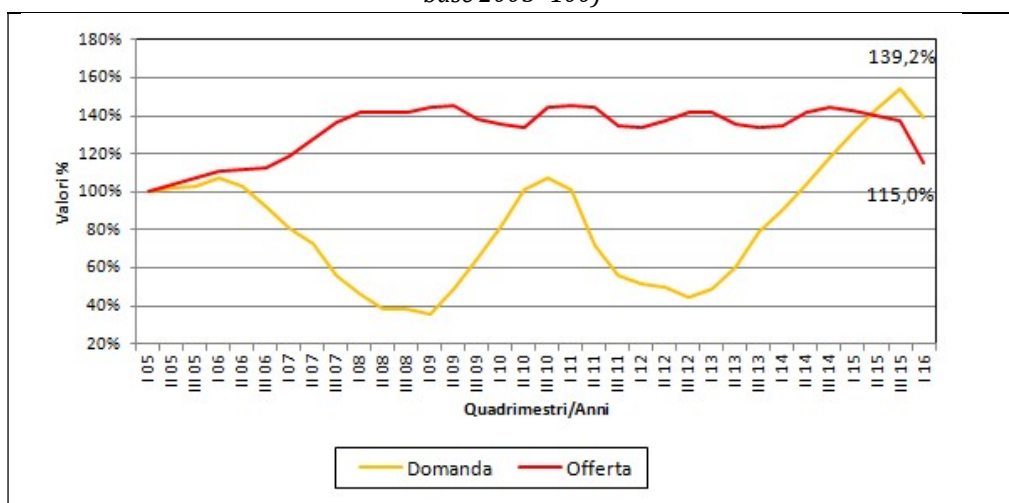
Modalità di indagine

Le risposte riguardanti il mercato immobiliare della città metropolitana (esclusa Milano) sono fornite dagli agenti immobiliari associati a FIMAA Milano-Monza Brianza che compilano il questionario on-line, sul portale dell'Ufficio Studi dell'Associazione. L'indagine è stata svolta nelle prime tre settimane di giugno.

Domanda meno tonica ma offerta in calo

I giudizi sono meno positivi rispetto a quelli rilevati sul capoluogo, con l'indice della domanda che si ridimensiona a quota 139,2 punti (-14,8% rispetto al III quadrimestre 2015), ma con un riassorbimento percepito delle quantità offerte considerevole (-22,8% sempre rispetto al III quadrimestre 2015).

Città Metropolitana (esclusa 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.

Migliorano i fondamentali

Dalla rilevazione appena conclusa emerge anche che gli agenti immobiliari "pessimisti" che ritengono che il tempo medio di vendita per piazzare l'appartamento ancora aumenti risulta in "drastica" diminuzione rispetto ai dati del 2015 e tale quota di aumento è "sorpasata" dalla modalità di stabilità (47%).

Inoltre, la quota di operatori immobiliari che riteneva lo sconto medio sul prezzo offerto superiore al 10% era superiore all'80% del campione alla fine del 2014; oggi sfiora il 40%.

In rialzo anche le telefonate che arrivano alle agenzie per fissare gli appuntamenti per visionare gli immobili: aumentano secondo il 51,9% di interpellati rispetto alla fine del 2015.

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

	0-5	5-10	Oltre il 10
III 14	5,6%	13,0%	81,5%
III 15	5,7%	35,8%	58,5%
I 16	7,5%	52,8%	39,6%

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

II 14	III 14	I 15	II 15	III 15	I 16
74,1	56,8	39,6	43,0	46,4	34,0

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

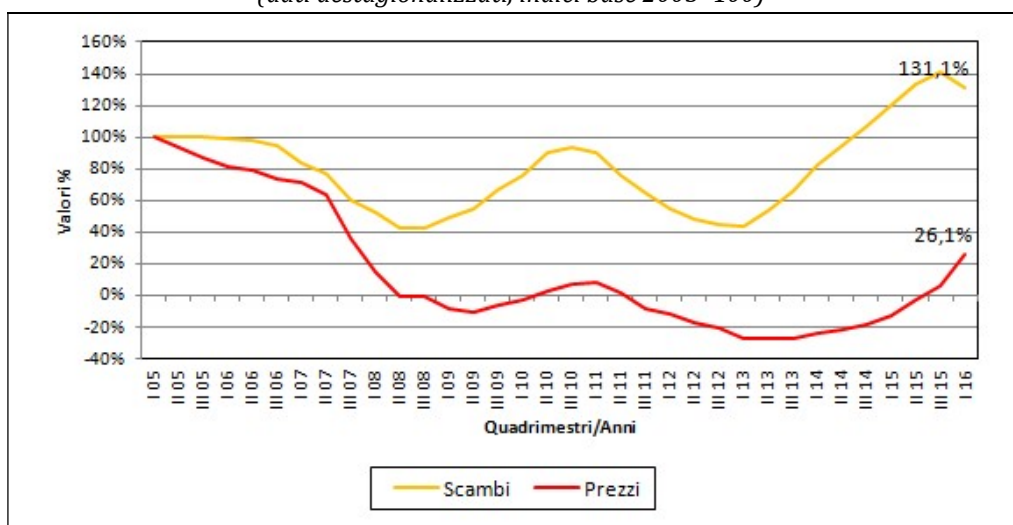


**Ritmo di
crescita degli
scambi meno
intenso, ma
la ripresa fa
ottenere
giudizi
favorevoli
sui prezzi**

Il numero di compravendite rilevate per le aree esterne alla città dall'Agenzia del Territorio, nei primi 3 mesi dell'anno, risultano pari a 6.528, in aumento del 24,0% rispetto al corrispondente periodo del 2015: nel *sentiment* gli agenti FIMAA mostrano un sensibile calo nell'attività di compravendita che resta, tuttavia, molto elevata, la cui lettura potrebbe concretizzarsi nell'evidenziarsi, per il secondo trimestre dell'anno, una variazione percentuale meno intensa rispetto a quella indicata per il I trimestre (che stimiamo essere +11% tendenziale).

L'indice che rappresenta il *sentiment* economico dei prezzi di vendita, invece, acquista ancora più fiducia e raggiunge i 26,1 punti percentuali, numero indice in crescita di 20 punti percentuali dal III quadrimestre 2015 (+38,4% in un anno).

Città Metropolitana (esclusa Milano) - Clima di fiducia del numero di scambi e dei prezzi di compravendita di appartamenti
(dati destagionalizzati, indici base 2005=100)



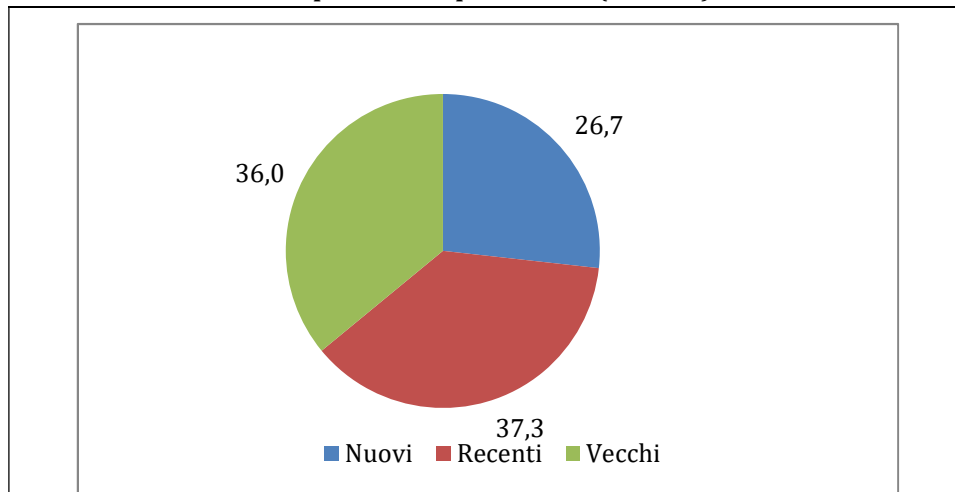
Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.



Quasi 3 appartamenti venduti su 10 sono nuovi

Sono 3 su 10, in media, gli appartamenti nuovi compravenduti: quelli usati e quelli vecchi rivestono quasi la stessa percentuale (36% del totale).

Città Metropolitana (esclusa Milano) - Quota di appartamenti compravenduti per vetustà (valori %)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Più richiesti i trilocali, meno richiesti monolocali e pentalocali

A giudizio della maggioranza di operatori del settore interpellati emerge una domanda in riduzione rispetto alla fine del 2015 sui monolocali e sugli appartamenti più grandi, in lieve crescita sui bilocali e, soprattutto, sui trilocali; stabilità sui quadrilocali.

Città Metropolitana (esclusa Milano) - Giudizi sulla tipologia di appartamento più richiesto (valori % sul totale di interpellati)

Giudizi %	Monolocale	Bilocale	Trilocale	Quadrilocale	Pentalocale
Aumento	7,8	42,3	82,7	40,0	12,0
Stabilità	31,4	40,4	17,3	42,0	40,0
Riduzione	60,8	17,3	0,0	18,0	48,0

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

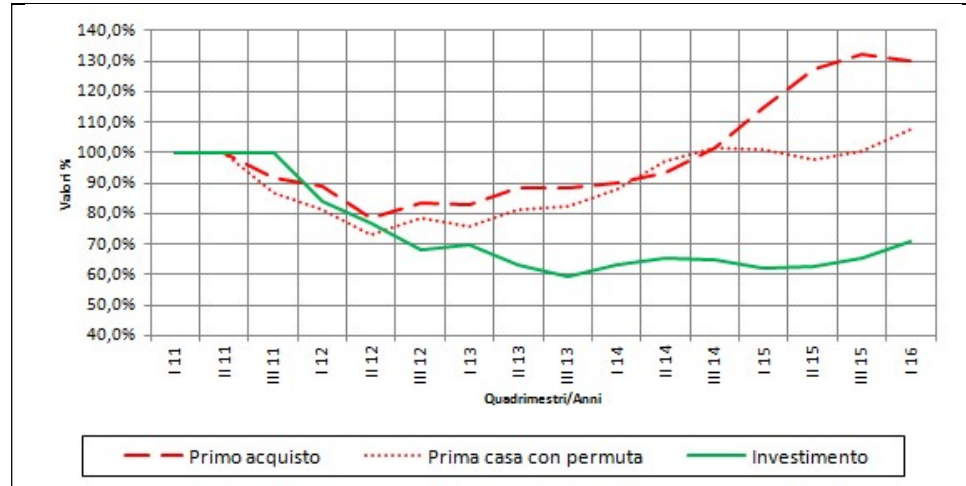
Si acquista per la prima casa

Tra le motivazioni che guidano l'acquisto della casa nell'area metropolitana (escluso il capoluogo) si assiste ad un ridimensionamento rispetto al III quadrimestre 2015 dei primi acquisti (che rimangono, tuttavia, le motivazioni su cui sono polarizzati la maggioranza di giudizi), un lieve rialzo degli acquisti con permuta e per investimento.



Città Metropolitana (esclusa Milano) - Giudizi sulla finalità di acquisto di appartamenti

(dati destagionalizzati, indici base 2005=100)



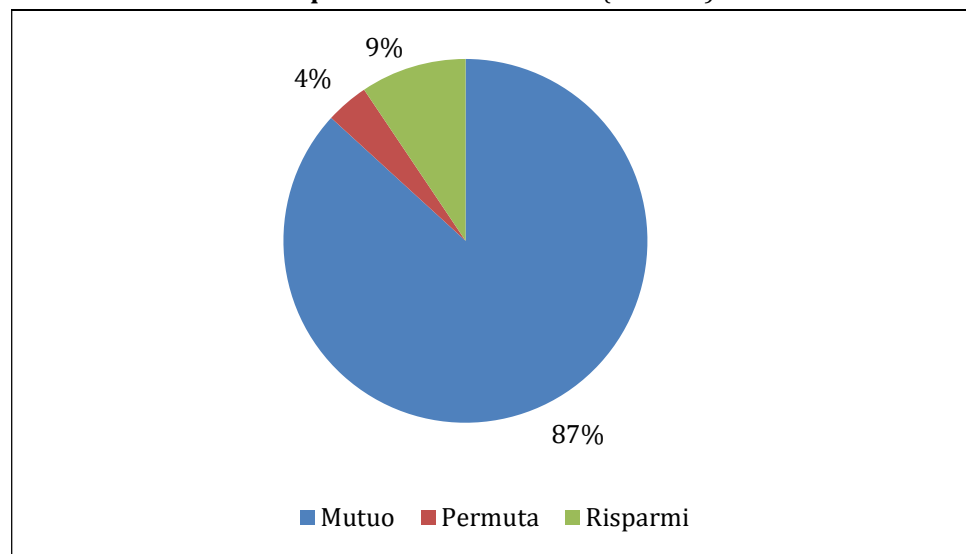
Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Mutuo forma prevalente per l'acquisto

Il dato sulla permuta è tuttavia insignificante sul fronte del finanziamento della nuova casa, dove addirittura l'87% delle vendite viene effettuato con il ricorso al mutuo.

I risparmi pesano per il 9,4%.

Città Metropolitana (esclusa Milano) - Finanziamento utilizzato per l'acquisto di una abitazione (valori %)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.



Aspettative per i prossimi 4 mesi

Per i prossimi 4 mesi le previsioni formulate dalla maggioranza degli agenti intervistati sono improntate sullo status quo, con incremento nel numero di scambi che risulta in lieve riduzione (probabilmente non +24% come nel primo trimestre 2016 sul corrispondente periodo dell'anno precedente, ma nel II trimestre dell'anno +11%), prezzi in prospettiva crescente e sconti in riassorbimento.

Città Metropolitana (esclusa Milano) - Previsioni su alcune variabili chiave del mercato dell'acquisto di appartamenti (valori % sul totale di interpellati)

Giudizi %	Scambi	Prezzi	Sconti
Aumento	39,6%	3,8%	20,8%
Stabilità	52,8%	71,2%	73,6%
Riduzione	7,5%	25,0%	5,7%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

CENNI SUL MERCATO DELL'AFFITTO

Cala la domanda ed anche il numero di appartamenti in affitto

L'indice del clima di fiducia sul mercato della locazione immobiliare nel I quadrimestre 2016 aumenta analogamente a quello del Comune Capoluogo dell'1,8% rispetto al III quadrimestre 2015, raggiungendo i 134,4 punti percentuali (+9,1% rispetto a un anno fa).

La domanda è percepita lievemente calante (l'indice perde il -2,8% rispetto a fine 2015), ed anche l'offerta è percepita calante (fortunatamente il suo indice si riduce di 5,1 punti percentuali in quattro mesi). In lieve rialzo secondo il sentiment percepito dagli agenti immobiliari i canoni di locazione.

Città Metropolitana (esclusa Milano) - I fondamentali del mercato della locazione abitativa (dati destagionalizzati, indici base 2005=100 e var. %)

Quadrimestri/ anni	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Clima fiducia
I 16	176,4%	82,5%	168,6%	74,6%	134,3%
Var. Quadr.	-2,8%	-5,1%	-0,8%	5,7%	1,8%
Var. 1 Anno	0,2%	-19,7%	-2,6%	19,1%	9,1%
Var. 2 Anni	23,8%	-33,0%	15,8%	22,0%	23,6%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.



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.



CLIMA DI FIDUCIA DEGLI AGENTI IMMOBILIARI FIMAA MILANO-MONZA BRIANZA - UFFICI

Mercato degli uffici: per il II quadrimestre consecutivo gli agenti immobiliari si mostrano finalmente più ottimisti. In maggior crescita la dinamicità espressa sui mercati della città metropolitana

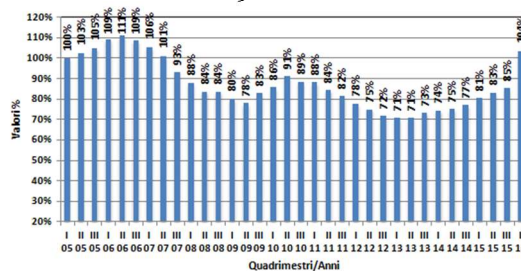
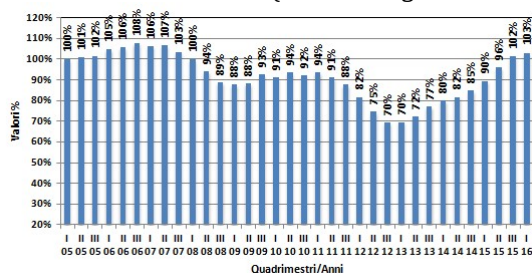
- **Migliora il clima di fiducia nel mercato della compravendita di uffici soprattutto nella città metropolitana**
- **Migliorano i giudizi sulla domanda (+3,4% nel capoluogo e +17,9% nella città metropolitana rispetto a 4 mesi or sono). L'offerta in vendita, rispetto al III quadrimestre 2015, risulta percepita in calo solo nei comuni di cintura, in lieve aumento in città**
- **Prezzi di compravendita ancora in ragguistamento. Rispetto alla fine del 2015 sono stabili in città, in crescita nelle aree più esterne**
- **Diminuisce ulteriormente la quota di agenti immobiliari che ipotizza sconti medi sul prezzo superiori al 15%**
- **Per la seconda parte dell'anno le previsioni formulate dalla maggioranza degli agenti intervistati sono improntate in città ad una stabilizzazione di scambi, prezzi e sconti, con una quota di operatori pessimisti comunque molto consistente, che diviene la maggioranza sulle aspettative di prezzo nella città metropolitana**
- **Migliora il clima di fiducia anche sul mercato della locazione di uffici. Anche in tal caso viene segnalata una migliore dinamicità nei comuni minori della città metropolitana: l'indice aumenta dello 0,2% in città e del 17,4% nei Comuni minori rispetto allo scorso quadrimestre (rispettivamente, +14,6% e +20,5% in un anno)**

Mercato direzionale

Milano città

Città metropolitana

Clima di fiducia del mercato della compravendita di uffici (dati destagionalizzati, indici base 2005=100)



Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Gli operatori immobiliari interpellati hanno espresso miglioramenti nella fiducia nel mercato della compravendita di uffici, tanto nel comune capoluogo (+1,6% rispetto al *sentiment* del III quadrimestre 2015), ma soprattutto nei comuni della città metropolitana (escluso il capoluogo) dove l'indice in 4 mesi si incrementa del 18%, raggiungendo i 103,5 punti percentuali (+23% sul I quadrimestre 2015).

In entrambi i casi migliorano i giudizi sulla domanda (il cui indice performa +3,4% in città e +17,9% nei comuni della città metropolitana, rispetto a 4 mesi or sono) ma in questa rilevazione, a differenza di quanto era emerso nelle passate, la percezione del graduale riassorbimento delle quantità offerte non si è manifestato in città, ottenendo l'indice specifico un punteggio di 110,5 (+1,1% rispetto allo scorso quadrimestre); mentre nei comuni della città metropolitana escluso il capoluogo il riassorbimento appare più evidente, con l'indice che scende in quattro mesi da 116,5 a 103,8% (-12,7%).

La crescita più contenuta dell'indice sulle quantità domandate rispetto allo scorso quadrimestre nel comune capoluogo si è manifestata in un rallentamento percepito nella crescita del numero di scambi di uffici, il cui numero indice è passato da 128,8 di fine 2015 a 128,3 nell'attuale rilevazione (-0,6%); mentre per i prezzi prosegue la percezione di lieve miglioramento, interpretabile come una fase di stabilizzazione (l'indice si presenta ancora abbondantemente al di sotto del 100%, ma è in crescita di 4,6 punti percentuali dal III quadrimestre 2015).

Nei comuni della città metropolitana, invece, l'indice degli scambi migliora di 17 punti percentuali rispetto al III quadrimestre 2015 (attestandosi sul 126,8%); mentre l'indice sui prezzi, ancora sottodimensionato (57,8%) subisce un balzo di 24,5 punti percentuali negli ultimi quattro mesi: questo significa che anche nei comuni minori per la destinazione uffici, i rallentamenti di prezzo sono sempre meno evidenti.

I fondamentali del mercato della compravendita di uffici (dati destagionalizzati, indici base 2005=100)

	Domanda	Offerta	Scambi	Prezzi
Dati I 16	128,5	110,5	128,3	66,2
Var. a 4 mesi	3,4	1,1	-0,6	4,6
Var. a 1 anno	19,8	-7,3	15,6	11,4

	Domanda	Offerta	Scambi	Prezzi
Dati I 16	133,3	103,8	126,8	57,8
Var. a 4 mesi	17,9	-12,7	17,0	24,5
Var. a 1 anno	23,6	-22,3	19,5	26,5

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

I segnali di miglioramento sono anche percepibili sensibilmente dal livello di sconti medi praticati: i giudizi espressi per quelli al di sopra del livello del 15% sono passati, nella città dal 58,6% del campione nel III quadrimestre 2015 all'attuale 48,8%; mentre nella Provincia la quota passa da 54,3% a 51,2%.



Milano città

Città metropolitana

Fasce di sconti sul prezzo richiesto mediamente applicate per vendere un ufficio (valori % sul totale di interpellati)

Quadrim.	0-5	5-10	10-15	>15	Quadrim.	0-5	5-10	10-15	>15
I 14	0,8%	7,2%	32,0%	60,0%	I 14	6,4%	10,6%	25,5%	57,4%
I 15	1,1%	9,6%	31,9%	57,4%	I 15	5,9%	11,8%	37,3%	45,1%
III 15	1,8%	13,5%	26,1%	58,6%	III 15	0,0%	15,2%	30,4%	54,3%
I 16	3,8%	12,5%	35,0%	48,8%	I 16	4,7%	18,6%	25,6%	51,2%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Per i tempi medi di vendita gli operatori che ipotizzano un loro aumento calano lievemente nel Capoluogo, passando dal 62,3% al 60,8%, ma aumentano dal 65,4% al 71,1% nella Città Metropolitana.

Giudizi che ipotizzano un aumento dei tempi medi di vendita di un ufficio (valori % sul totale di interpellati)

I 14	II 14	III 14	I 15	III 15	I 16	I 14	II 14	III 14	I 15	III 15	I 16
84,0	75,0	72,9	70,7	62,3	60,8	78,0	79,2	76,8	74,5	65,4	71,1

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Per la seconda parte dell'anno le previsioni formulate dalla maggioranza degli agenti intervistati sono improntate in città ad una stabilizzazione di scambi, prezzi e sconti, con una quota di operatori pessimisti comunque molto consistente, che diviene la maggioranza sulle aspettative di prezzo nella città metropolitana.

Previsioni su alcune variabili chiave del mercato dell'acquisto di uffici (valori % sul totale di interpellati)

Giudizi %	Scambi	Prezzi	Sconti	Giudizi %	Scambi	Prezzi	Sconti
Aumento	3,7%	2,5%	29,5%	Aumento	2,2%	2,2%	40,0%
Stabilità	56,8%	58,8%	62,8%	Stabilità	52,2%	42,2%	55,6%
Riduzione	39,5%	38,8%	7,7%	Riduzione	45,7%	55,6%	4,4%

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.



Cenni sul mercato dell'affitto di uffici

Milano città

Città metropolitana

Migliora il clima di fiducia anche sul mercato della locazione di uffici, anche in tal caso viene segnalata una migliore dinamicità nei comuni minori della città metropolitana: l'indice aumenta dello 0,2% in città e del 17,4% nei Comuni minori rispetto allo scorso quadrimestre (rispettivamente, +14,6% e +20,5% in un anno). Nella città metropolitana risulta più dinamica, in particolare, la domanda (-1,6% in 4 mesi, contro il +12,9% della città), con un calo percepito nel numero di contratti nella città (-1,4% il relativo indice, ma +13,2% nella città metropolitana).

Anche l'offerta mostra segnali discordanti tra capoluogo (+1% in 4 mesi) e città metropolitana (-21,1%), così come il processo di stabilizzazione dei canoni, segnale di un mercato pronto (se le condizioni economiche lo assistono) ad una ripresa.

I fondamentali del mercato della locazione di uffici

(dati destagionalizzati, indici base 2005=100)

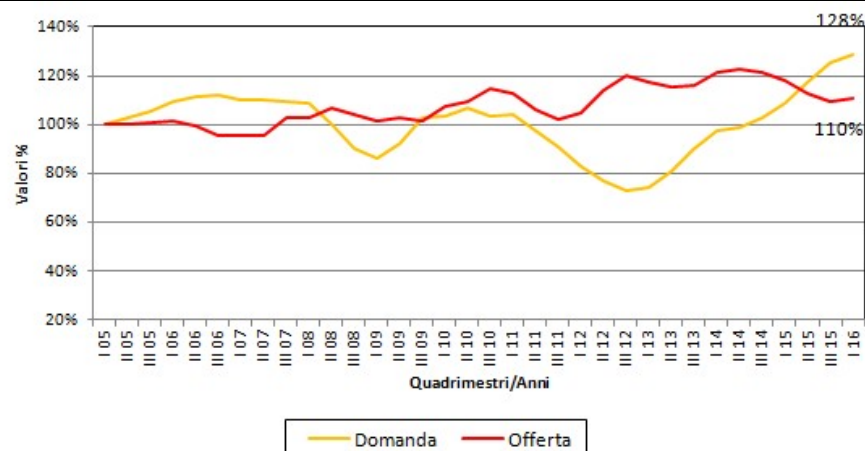
	Domanda	Offerta	Contratti	Canoni		Domanda	Offerta	Contratti	Canoni
Dati I 16	154,8	111,4	148,0	97,9	Dati I 16	115,2	103,1	113,6	70,7
Var. a 4 mesi	-1,6	1,0	-1,4	4,8	Var. a 4 mesi	12,9	-21,1	13,2	22,4
Var. a 1 anno	13,2	-10,4	15,8	19,1	Var. a 1 anno	20,8	-21,7	7,9	31,6

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

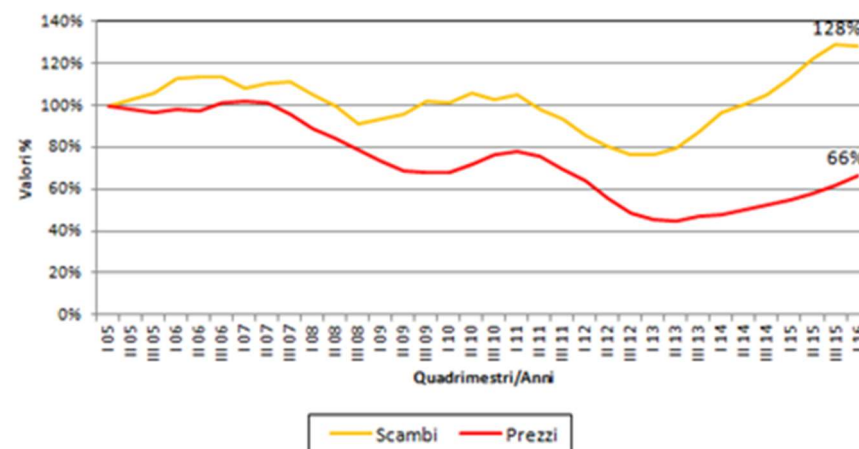


MERCATO DIREZIONALE - Milano città

Clima di fiducia della domanda per acquisto e dell'offerta in vendita di uffici (dati destagionalizzati, indici base 2005=100)

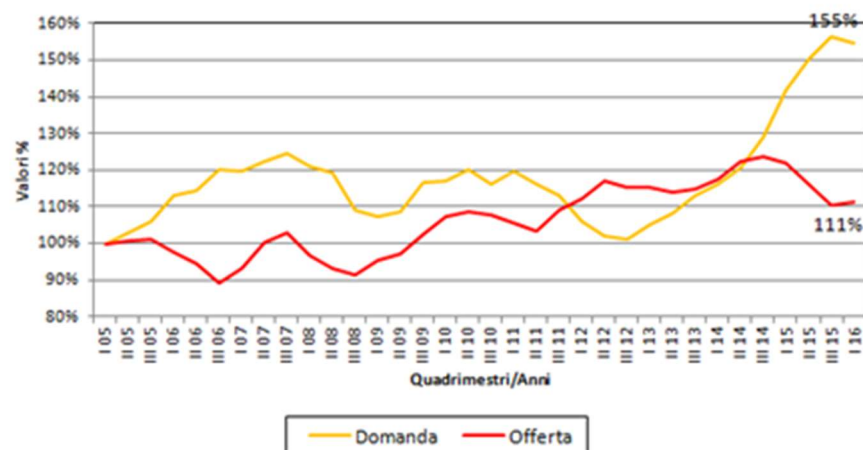


Clima di fiducia del numero di scambi e dei prezzi di compravendita di uffici (dati destagionalizzati, indici base 2005=100)

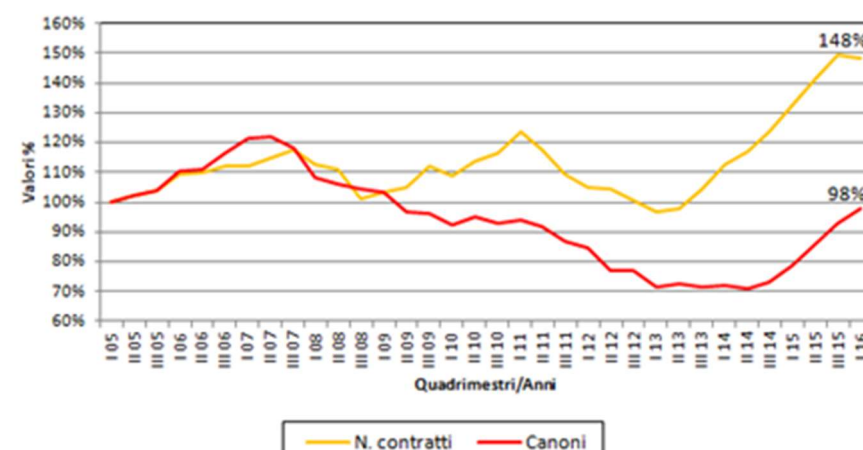


MERCATO DIREZIONALE - Milano città

Clima di fiducia della domanda e dell'offerta in locazione di uffici
(dati destagionalizzati, indici base 2005=100)



Clima di fiducia del numero di contratti e dei canoni di locazione di uffici
(dati destagionalizzati, indici base 2005=100)





CLIMA DI FIDUCIA DEGLI AGENTI IMMOBILIARI FIMAA MILANO-MONZA BRIANZA - NEGOZI

Dopo una ripresa dell'indice di fiducia nei mercati del Capoluogo in questa rilevazione si assiste ad una crescita del mercato nei Comuni della città metropolitana

- **Prosegue il miglioramento senza soluzione di continuità dall'inizio del 2013 anche del clima di fiducia del mercato della compravendita di negozi: nel Comune Capoluogo l'indice passa da 99,1 dello scorso anno a 113,9 (+15%), mentre nella città metropolitana da 79,8 a 101,4 (+21,6%)**
- **Il maggiore incremento dell'indice sintetico del clima di fiducia della compravendita di negozi riscontrato nella città metropolitana è testimoniato anche dalle sue componenti: l'indice della domanda in 4 mesi si incrementa del 14,8% (contro il -0,8% in città), mentre l'indice dell'offerta è calante, in una misura del -14,5% (-1,2% nel capoluogo)**
- **Le percezioni sullo sconto medio sul prezzo di offerta migliorano sia in città (la quota di operatori immobiliari che li ritiene superiori al 15% passa dal 47,1% della scorsa rilevazione, all'attuale 36,8%) sia nella città metropolitana (dal 50% all'odierno 40,5% del campione)**
- **Per la seconda parte dell'anno le previsioni formulate dalla maggioranza degli agenti intervistati sono improntate tanto per la città quanto nella città metropolitana su un mercato stabile, con una percezione di prezzi ancora in assestamento ma rivolto verso il basso nei Comuni minori**
- **Dopo debolezze strutturali riscontrate nella città metropolitana nei passati quadrimestri, nell'attuale rilevazione il mercato dell'affitto di negozi non mostra segnali di miglioramento nel Capoluogo. L'indice del clima di fiducia, infatti, si riduce in 4 mesi nel capoluogo del 0,2%, ma aumenta nella città metropolitana di oltre 13 punti percentuali**

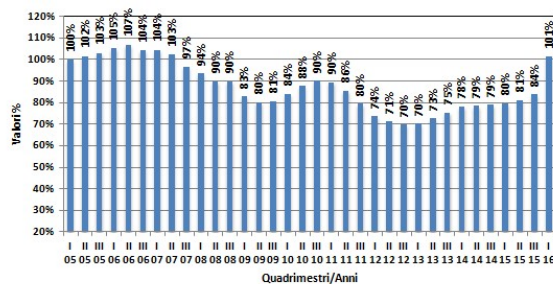
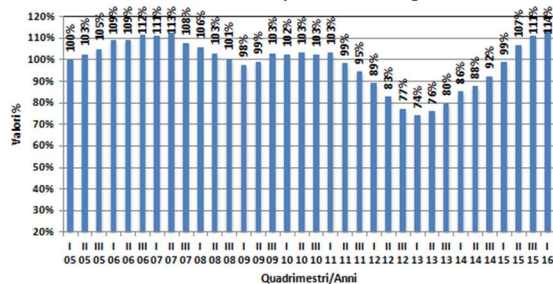


Mercato commerciale

Milano città

Città metropolitana

Clima di fiducia del mercato della compravendita di negozi (dati destagionalizzati, indici base 2005=100)



Fonte: Negozio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Prosegue il miglioramento senza soluzione di continuità dall'inizio del 2013 anche del clima di fiducia del mercato della compravendita di negozi: nel Comune Capoluogo l'indice passa da 99,1 dello scorso anno a 113,9 (+15%), mentre nella città metropolitana da 79,8 a 101,4 (+21,6%).

Il maggiore incremento dell'indice sintetico del clima di fiducia della compravendita di negozi riscontrato nella città metropolitana è testimoniato anche dalle sue componenti: l'indice della domanda in 4 mesi si incrementa del 14,8% (contro il -0,8% in città), mentre l'indice dell'offerta è calante, in una misura del -14,5% (-1,2% in città).

I fondamentali del mercato della compravendita di negozi (dati destagionalizzati, indici base 2005=100)

	Domanda	Offerta	Scambi	Prezzi
Dati I 16	134,2	92,8	145,3	68,9
Var. a 4 mesi	-0,8	-1,2	3,3	6,0
Var. a 1 anno	14,8	-7,6	21,4	15,5

	Domanda	Offerta	Scambi	Prezzi
Dati I 16	125,9	115,6	126,8	68,4
Var. a 4 mesi	14,8	-14,5	16,4	23,9
Var. a 1 anno	22,4	-20,6	20,7	22,9

Fonte: Negozio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Le percezioni sullo sconto medio sul prezzo di offerta migliorano sia in città (la quota di operatori immobiliari che li ritiene superiori al 15% passa dal 47,1% della scorsa rilevazione, all'attuale 36,8%) sia nella città metropolitana (dal 50% all'odierno 40,5% del campione).



Milano città

Città metropolitana

Fasce di sconti sul prezzo richiesto mediamente applicate per vendere un negozio (valori % sul totale di interpellati)

	0-5	5-10	10-15	>15		0-5	5-10	10-15	>15
I 14	7,7%	13,7%	28,2%	50,4%	I 14	2,1%	23,4%	25,5%	48,9%
I 15	5,6%	11,1%	31,1%	52,2%	I 15	5,9%	23,5%	27,5%	43,1%
III 15	9,6%	17,3%	26,0%	47,1%	III 15	6,5%	13,0%	30,4%	50,0%
I 16	6,6%	18,4%	38,2%	36,8%	I 16	9,5%	16,7%	33,3%	40,5%

Fonte: Negozio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

I miglioramenti per il mercato sono osservabili anche sotto il profilo dei giudizi espressi sull'allungamento dei tempi medi di vendita: si riscontra una progressiva rarefazione, essendo questi passati dal 75% nel I quadrimestre 2014 del campione al 41% nella città nella rilevazione attuale. Più stabili nella città metropolitana: dal 70,8% del I quadrimestre 2014 al 68,9% attuale (+0,3% negli ultimi 4 mesi).

Giudizi che ipotizzano un aumento dei tempi medi di vendita di un negozio (valori % sul totale di interpellati)

I 14	II 14	III 14	I 15	III 15	I 16	I 14	II 14	III 14	I 15	III 15	I 16
75,0	70,8	65,2	59,6	50,5	41,0	70,8	69,4	67,7	66,0	68,6	68,9

Fonte: Negozio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

Per la seconda parte dell'anno le previsioni formulate dalla maggioranza degli agenti intervistati sono improntate tanto per la città quanto nella città metropolitana su un mercato stabile, con una percezione di prezzi ancora in assestamento ma rivolto verso il basso nei Comuni minori.

Previsioni su alcune variabili chiave del mercato dell'acquisto di negozi (valori % sul totale di interpellati)

Giudizi %	Scambi	Prezzi	Sconti	Giudizi %	Scambi	Prezzi	Sconti
Aumento	15,0%	7,5%	23,8%	Aumento	4,3%	4,3%	42,2%
Stabilità	55,0%	65,0%	63,8%	Stabilità	52,2%	47,8%	51,1%
Riduzione	30,0%	27,5%	12,5%	Riduzione	43,5%	47,8%	6,7%

Fonte: Negozio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.



Cenni sul mercato dell'affitto di negozi

Milano città

Città metropolitana

Dopo debolezze strutturali riscontrate nella città metropolitana nei passati quadrimestri, nell'attuale rilevazione il mercato dell'affitto di negozi non mostra segnali di miglioramento nel Capoluogo. L'indice del clima di fiducia, infatti, si riduce in 4 mesi nel capoluogo del 0,2%, ma aumenta nella città metropolitana di oltre 13 punti percentuali.

Si segnala la percezione di un rallentamento della domanda in locazione nella città con un'offerta tendenzialmente stabile; mentre nella città metropolitana aumenta leggermente la domanda e l'offerta risulta percepita in forte riduzione.

La percezione di rallentamento sulla domanda nella città nell'ultimo quadrimestre si manifesta con una percezione di stabilizzazione del numero di contratti stipulati, con canoni che mostrano segnali di crescita; mentre nella città metropolitana il numero di contratti ed i canoni sono stati percepiti in decisa risalita.

I fondamentali del mercato della locazione di negozi

(dati destagionalizzati, indici base 2005=100)

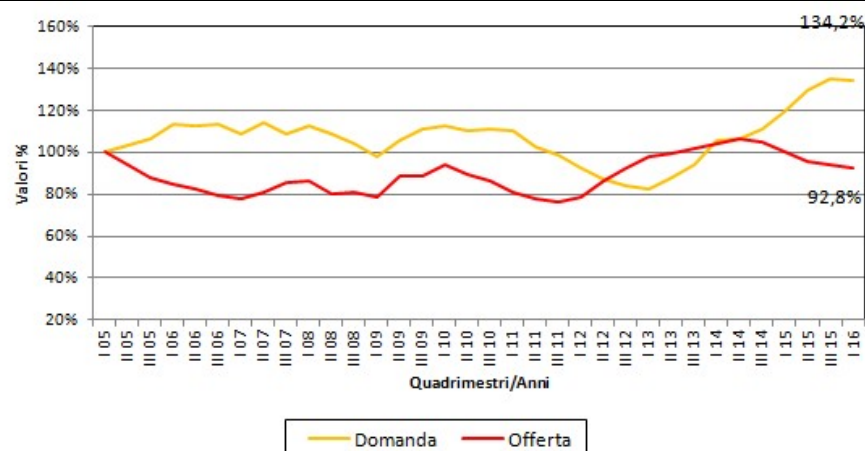
	Domanda	Offerta	Contratti	Canoni		Domanda	Offerta	Contratti	Canoni
Dati I 16	144,7%	103,7%	152,1%	103,4%	Dati I 16	131,0%	115,1%	119,7%	75,0%
Var. a 4 mesi	-6,0%	-0,5%	-0,7%	5,4%	Var. a 4 mesi	3,4%	-16,0%	12,8%	20,4%
Var. a 1 anno	4,0%	-10,8%	13,6%	13,0%	Var. a 1 anno	7,8%	-13,3%	2,5%	28,3%

Fonte: Negozio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza.

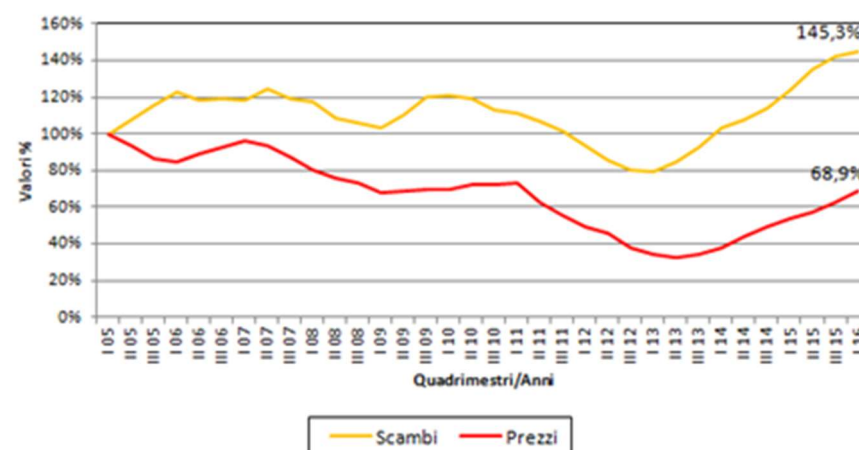


MERCATO dei NEGOZI - Milano città

Clima di fiducia della domanda per acquisto e dell'offerta in vendita di negozi (dati destagionalizzati, indici base 2005=100)

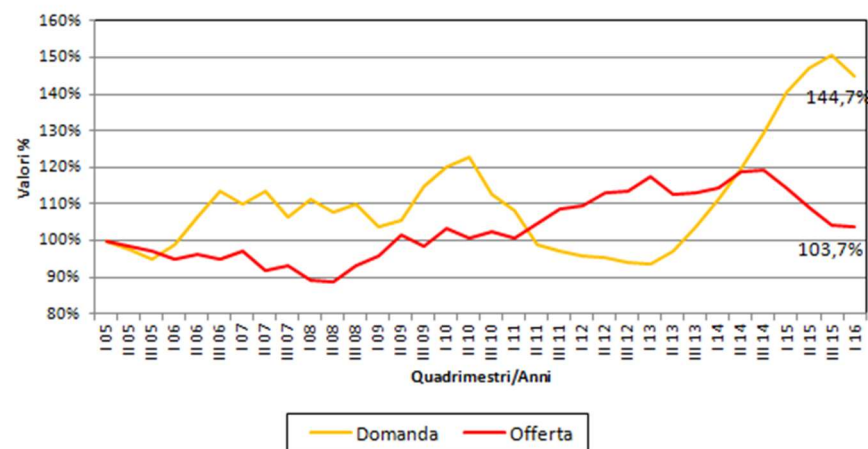


Clima di fiducia del numero di scambi e dei prezzi di negozi (dati destagionalizzati, indici base 2005=100)

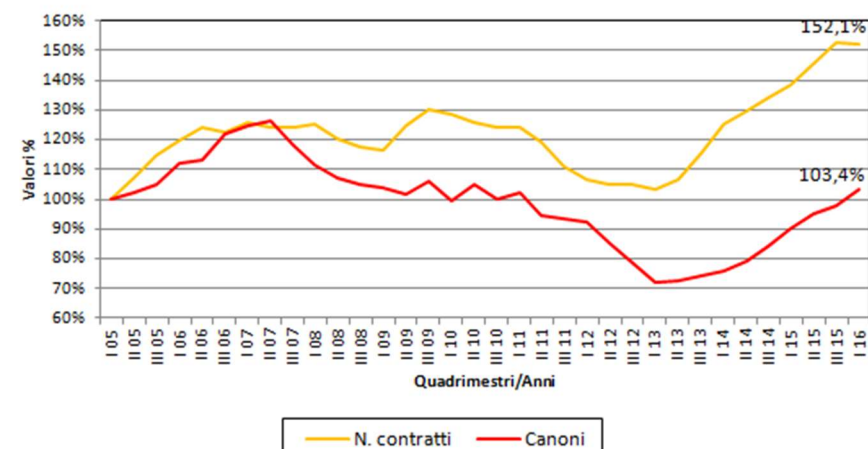


MERCATO dei NEGOZI - Milano Città

Clima di fiducia della domanda e dell'offerta in locazione di negozi
(dati destagionalizzati, indici base 2005=100)



Clima di fiducia del numero di contratti e dei canoni di locazione di negozi
(dati destagionalizzati, indici base 2005=100)





Note Metodologiche

Sono state raccolte 214 risposte dagli agenti immobiliari associati a FIMAA Milano-Monza Brianza che compilano il questionario on-line, sul portale dell'Negozio Studi dell'Associazione. L'indagine, questa volta, è partita a metà maggio ed è terminata a metà giugno.

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.