



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO

territori
mercati
ambiente

TeMA



MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle
Province di Milano Monza & Brianza dal 1945

Il mercato degli appartamenti nel Comune di Milano

Il semestre 2014

Vincenzo Albanese

Presidente

FIMAA Milano Monza & Brianza

3 febbraio 2015

Palazzo Turati, Milano

Mercato immobiliare residenziale

2014



2014: Stop & go

- Volumi: stabilizzazione
- Prezzi: diminuzione/assestamento
- **Prima parte dell'anno +**
- **Ultima parte =**

MILANO
MONZA BRIANZA

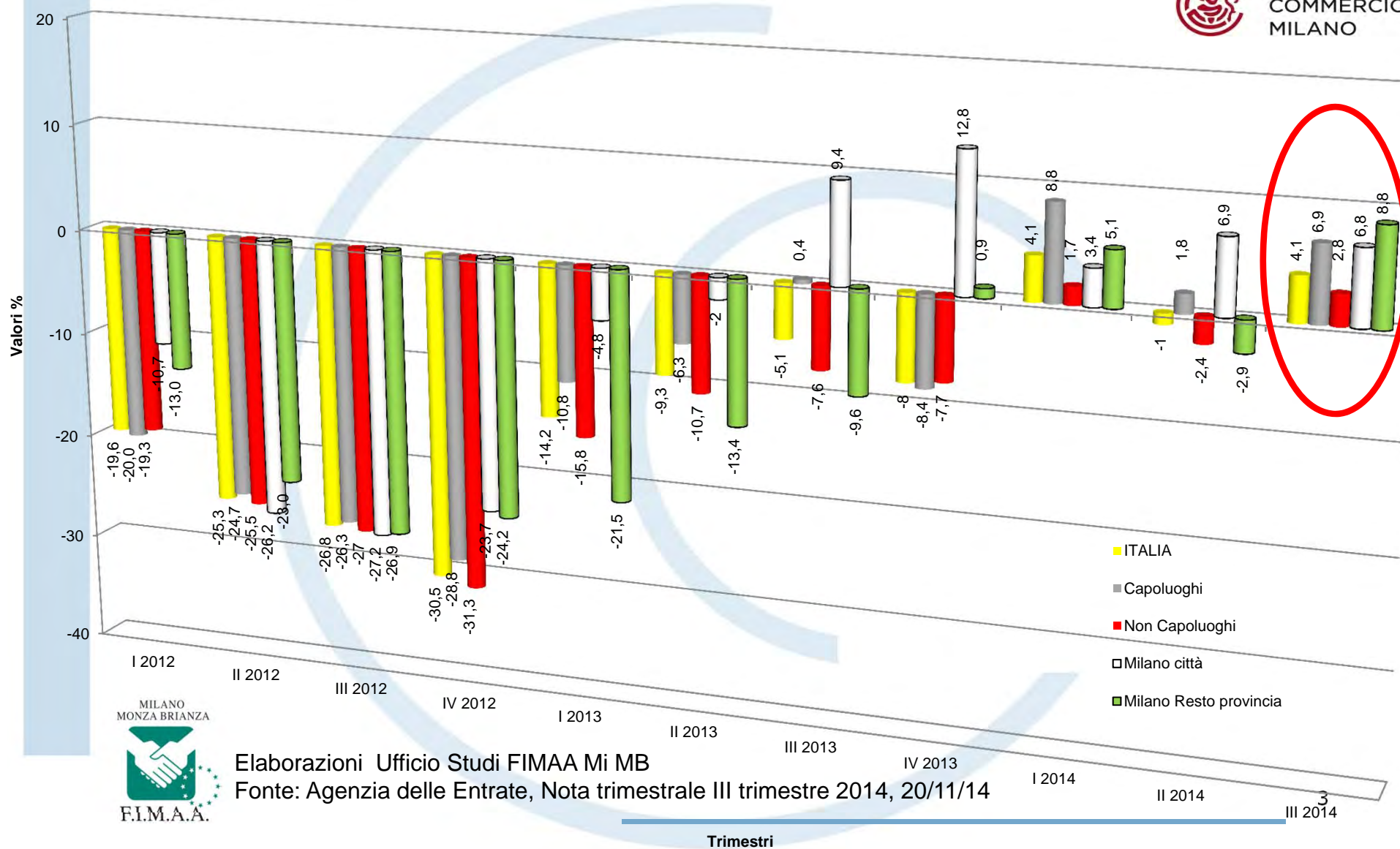


Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Mi MB
Fonte: Sentiment Immobiliare di FIMAA Mi MB

Mercato della compravendita residenziale

Volumi in Italia, Capoluoghi, Non capoluoghi e Milano città

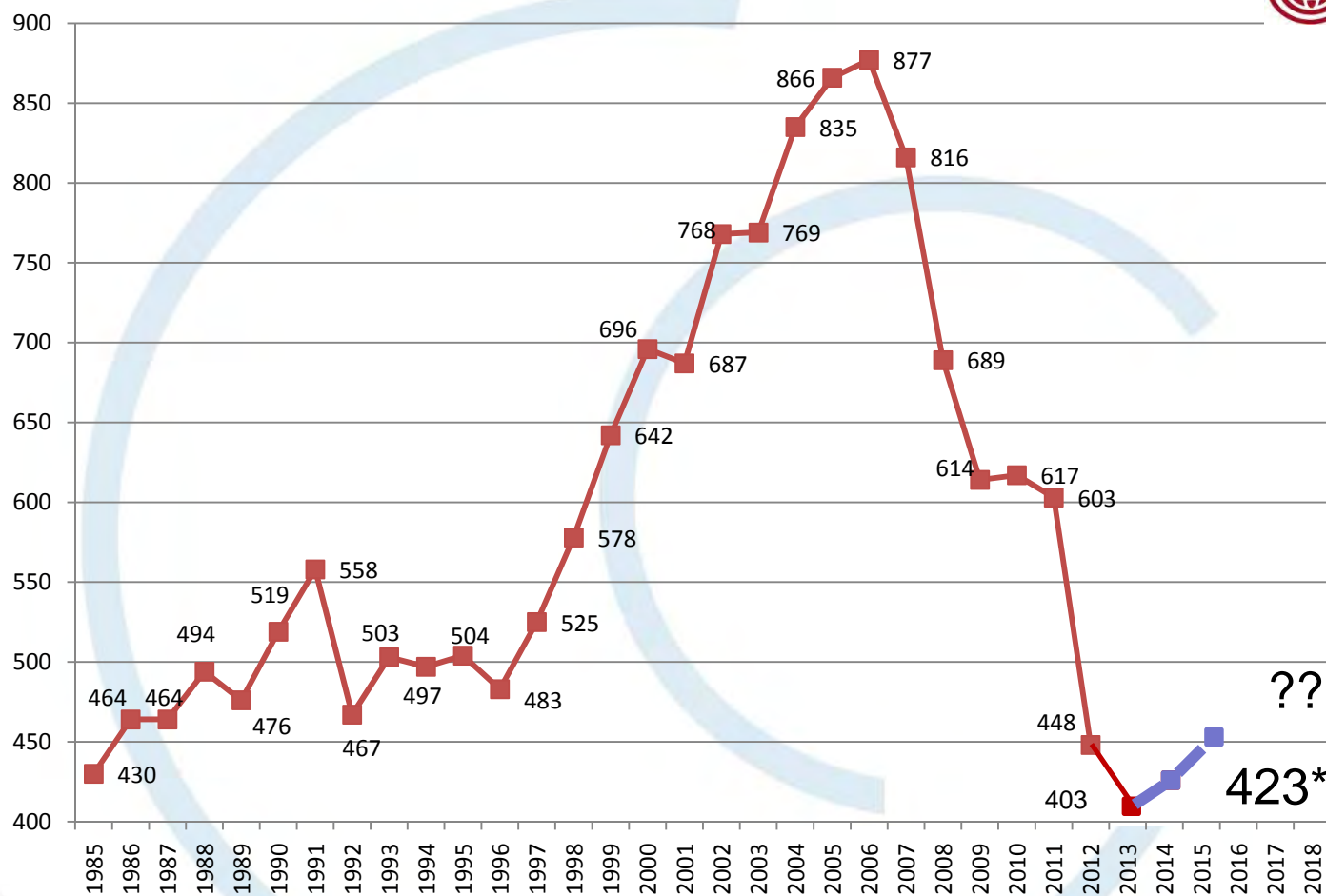
(Variazioni % annuali del numero di compravendite di appartamenti -NTN)



Mercato della compravendita residenziale

Volumi di compravendita in Italia

(Numero di transazioni normalizzate –NTN- migliaia di unità)



2015

2015: Il clima è cambiato

- Discesa prezzo petrolio
- Svalutazione Euro
- Tassi lungo termine ridotti BCE



«In atto c'è una serie di **shock positivi esterni**, come li definiscono gli economisti, cioè dei fenomeni che riguardano tutta l'economia mondiale e di cui sta incominciando a beneficiare anche l'economia italiana...»

MF- Milano Finanza, 31/01/2015.

MILANO
MONZA BRIANZA



Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Mi MB
Fonte: MF- Milano Finanza, 31/01/2015

2015



2015: Italia

- Segnali possibile ripresa della **domanda interna**.
- Migliora clima di fiducia delle famiglie, **aumenta tasso di risparmio**.
- Tuttavia condizioni del mercato del lavoro difficile con **tasso di disoccupazione ancora elevato**.

MILANO
MONZA BRIANZA



Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Mi MB

Fonte: ISTAT, nota gennaio 2015; MF- Milano Finanza, 31/01/2015.

2015

Italia, settore immobiliare

Riduzione SPREAD
Accesso credito famiglie

- Volumi: aumento (10-15%)

PIL positivo
Inflazione

- Prezzi: stabilizzazione

Svalutazione Euro

- ✓ No investimenti ITA fuori area €
- ✓ Ritorno dell'investitore estero

- Ricomparsa investimenti immobiliari

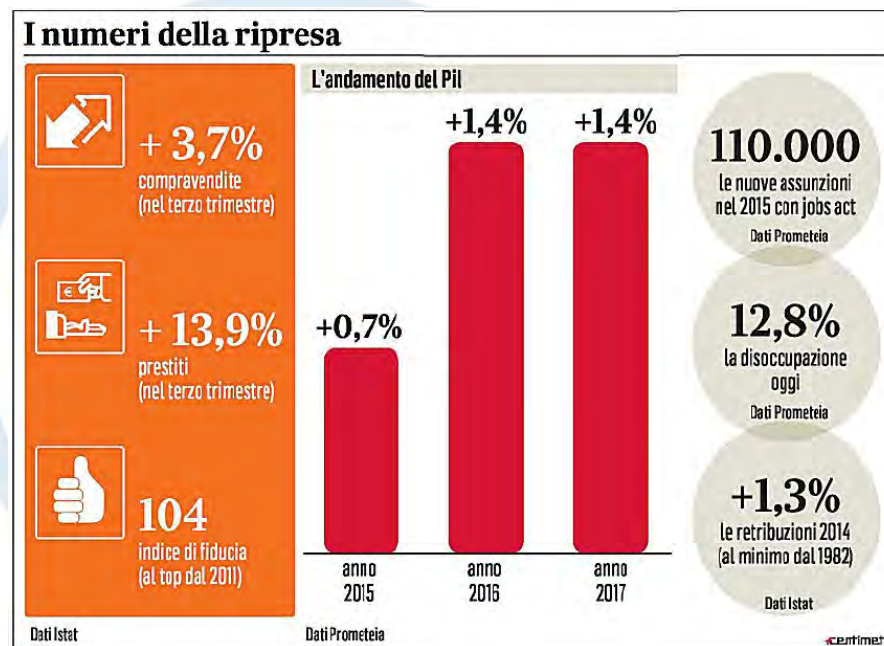
MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Mi MB

Fonte: MF- Milano Finanza, 31/01/2015; Il Messaggero, 30/01/2015



Fonte: Il Messaggero, 30/01/2015

- **EFFETTI TANGIBILI:
secondo semestre 2015 - 2016**

Mercato immobiliare residenziale

Sentiment FIMAA Mi MB (novembre 2014)

2015



2015: Leggermente frizzante

- Leggero ottimismo,
- Volumi: stabilizzazione,
- Prezzi: in assestamento

CORRIERE ECONOMIA

CORRIERE DELLA SERA

Milano, sale la fiducia degli agenti

E' in deciso aumento la quota di agenti immobiliari milanesi che prevede una ripresa degli scambi. Sono il 43% contro il 19% che pronosticano una diminuzione e il 39% che prevedono la stabilità. Lo dice l'ultimo sentiment realizzato dalla Fimaa Milano. Nel primo semestre 2014 gli ottimisti erano il 29%.

Corriere Economia, 26/01/2015

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

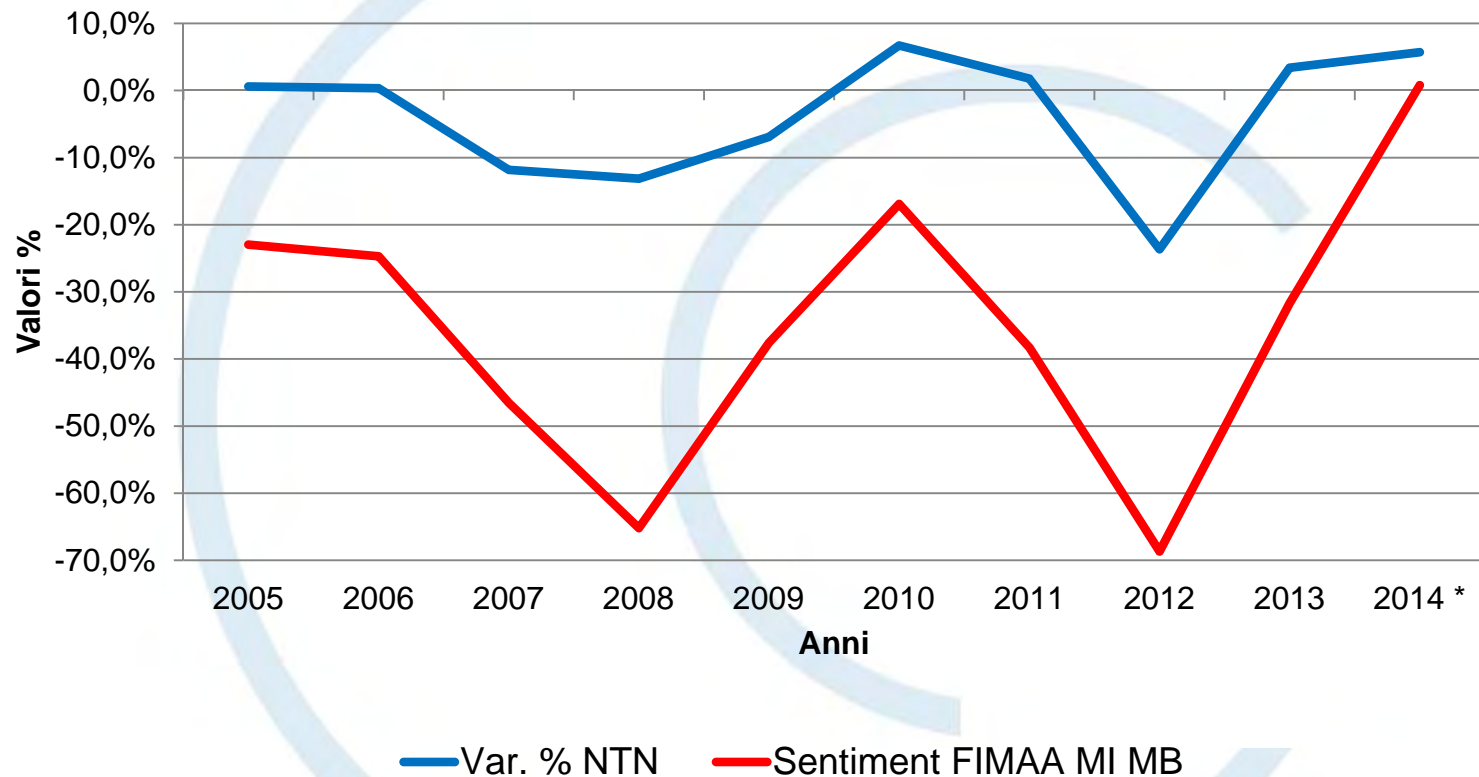
Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Mi MB

Fonte: Sentiment Immobiliare di FIMAA Mi MB

Mercato della compravendita residenziale

Confronto tra variazioni % annuali del NTN (su dati reali Agenzia del Territorio) e giudizi di aumento al netto di quelli di calo sul numero di compravendite di appartamenti

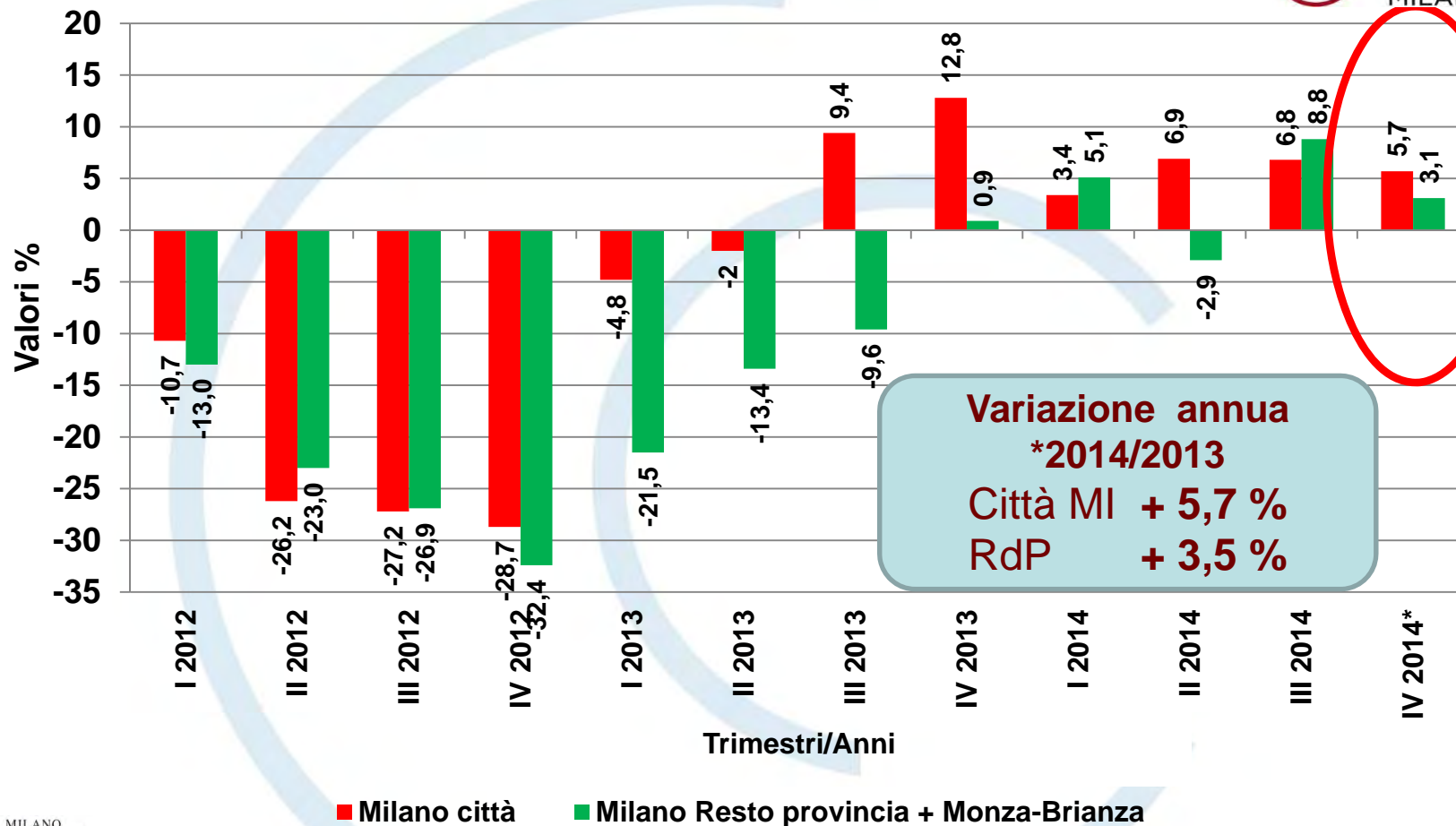
Milano città



Mercato della compravendita residenziale

Volumi di compravendita a Milano e Resto Provincia + Monza-Brianza

(Variazioni % annuali del numero di compravendite di appartamenti -NTN)

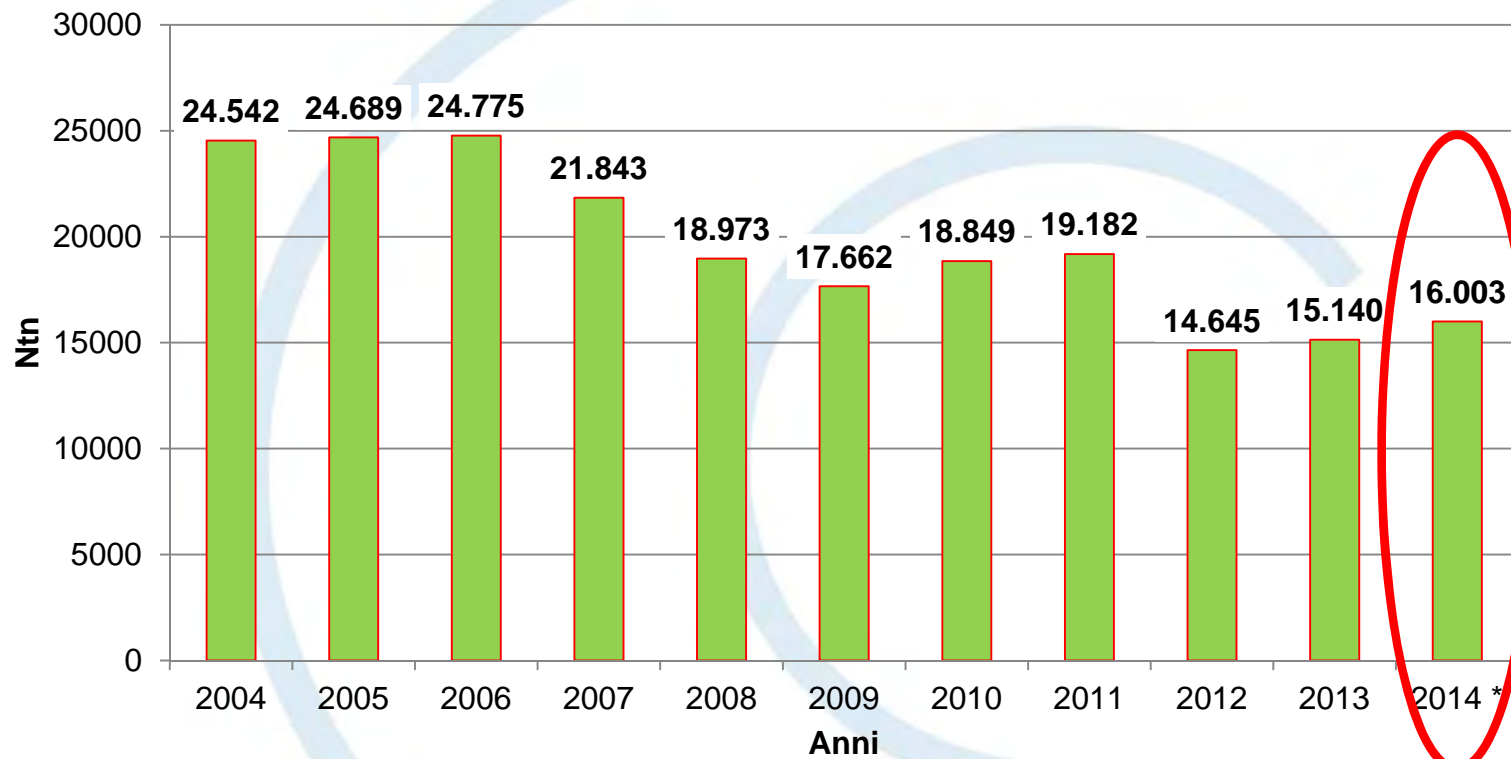


Mercato della compravendita residenziale

Numero di compravendite di appartamenti e preconsuntivi 2014

Comune di Milano

(Numero di transazioni normalizzate -NTN - valore espresso in unità)



Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Mi MB

Fonte: Agenzia delle Entrate, Nota trimestrale III trimestre 2014, 20/11/14

*

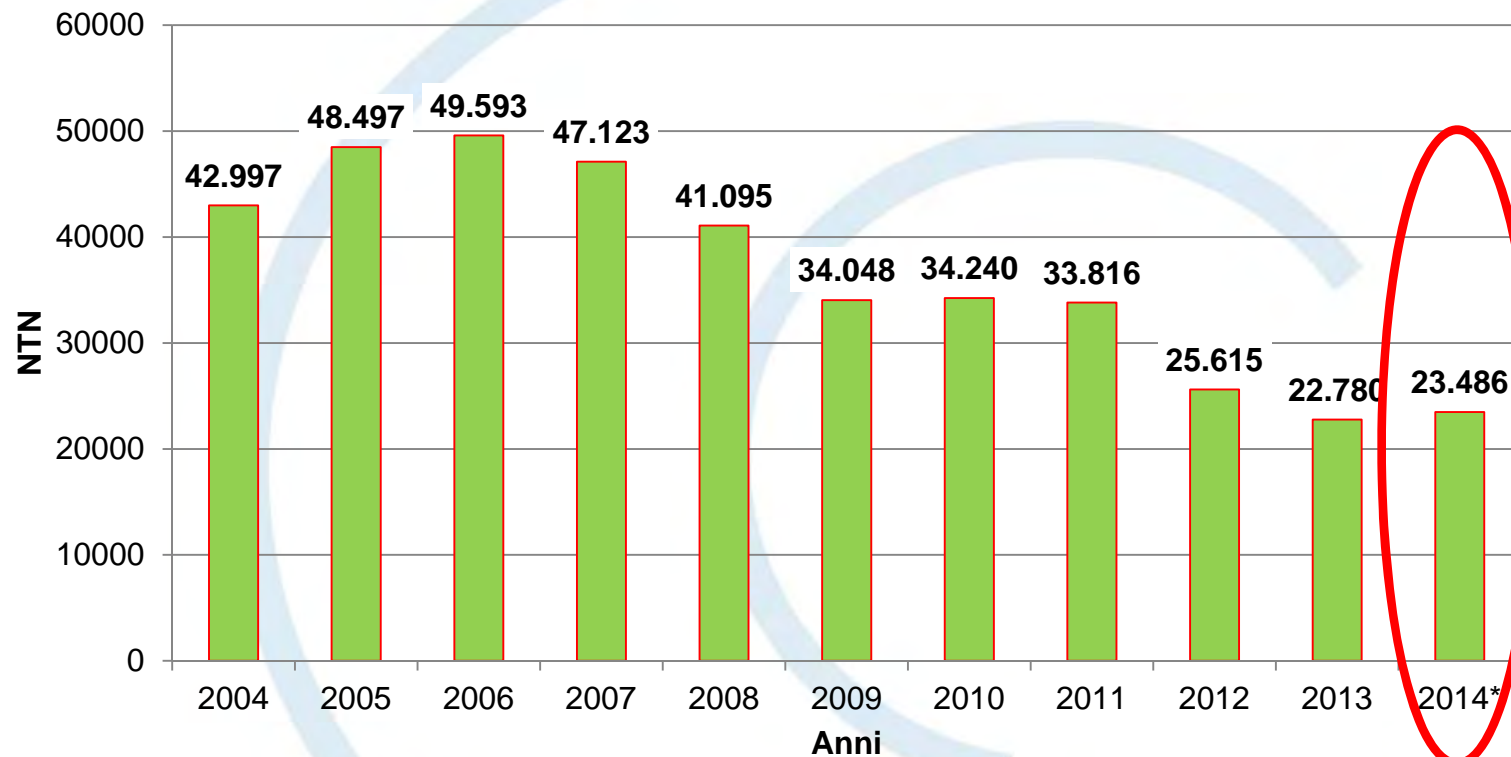
(*) Preconsuntivi stimati in base a variazioni dei primi tre trimestri dell'anno - Previsioni FIMAA Mi MB

Mercato della compravendita residenziale

Numero di compravendite di appartamenti e preconsuntivi 2014

Resto Provincia di Milano e Monza-Brianza

(Numero di transazioni normalizzate -NTN - valore espresso in unità)



Mercato della compravendita residenziale

Sentiment economico di offerta e domanda

Milano città

Numeri indice destagionalizzati I quadrimestre 2005 =100 – I numeri sul grafico denotano la differenza del punteggio dell'indice rispetto al precedente quadrimestre

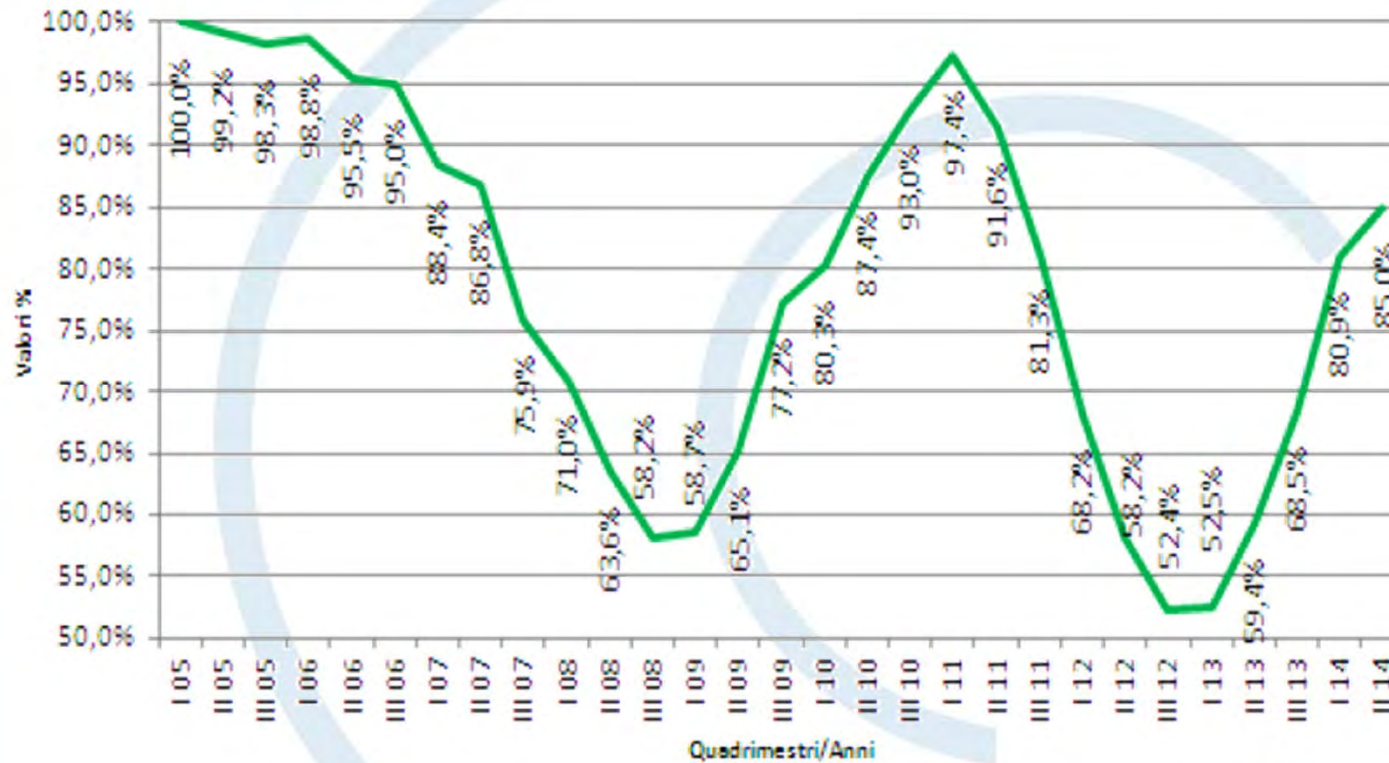


Mercato della compravendita residenziale

Clima di fiducia del mercato della compravendita

Milano città

Numeri indici destagionalizzati dei giudizi % di aumento al netto di quelli di calo di indice composito [D, S, N;P],
I quadrimestre 2005 =100



MILANO
MONZA BRIANZA



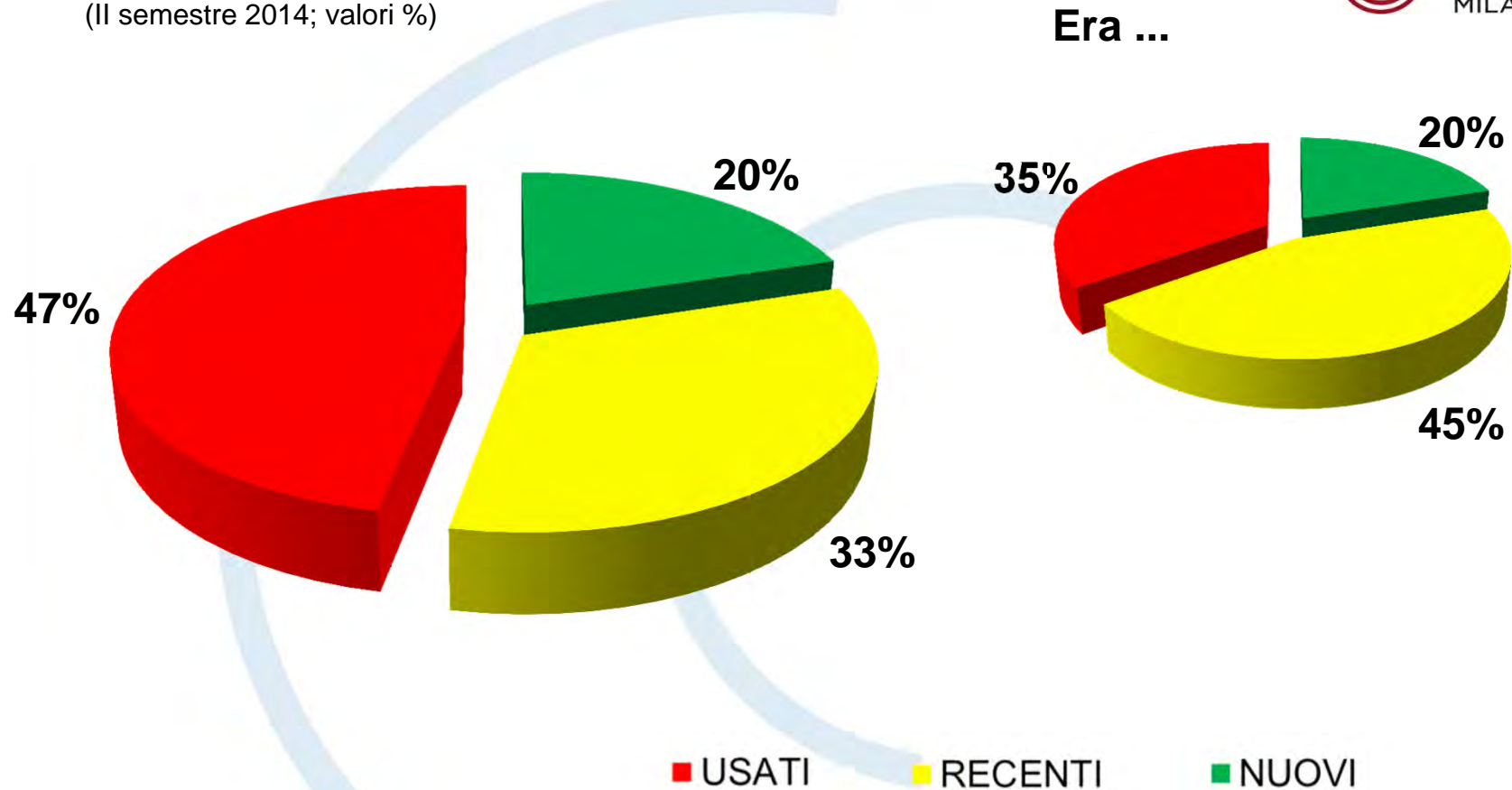
Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Mi MB
Fonte: FIMAA Mi MB

Mercato della compravendita residenziale

Ripartizione del numero di scambi residenziali per vetustà

Milano città

(II semestre 2014; valori %)



MILANO
MONZA BRIANZA



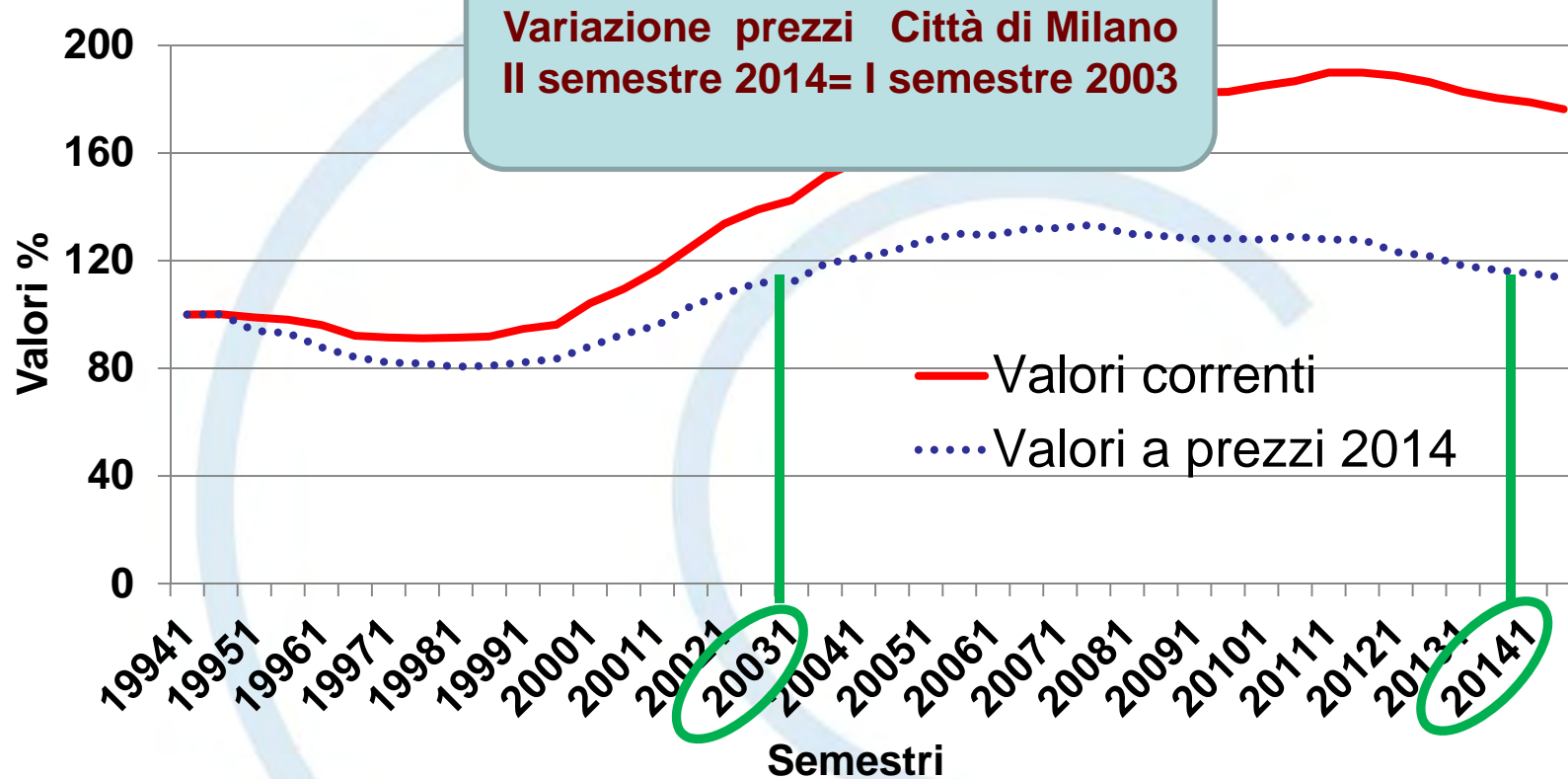
Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Mi MB
Fonte: FIMAA Mi MB

Mercato della compravendita residenziale

Indice dei prezzi medi di appartamenti

Milano città

(1° sem. 2014 = 100)



Per appartamenti nuovi, esclusi dal computo le zone di Vetra-San Vito e Spiga-Montenapoleone.

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Mi MB
Fonte: FIMAA Mi MB

Mercato immobiliare residenziale

Driver strategici 2015

Incentivare il mercato «dal basso»



Centralità del mercato della residenza nell'intero settore immobiliare:

- innovazione di prodotto,
- nuovo approccio al mercato della locazione.

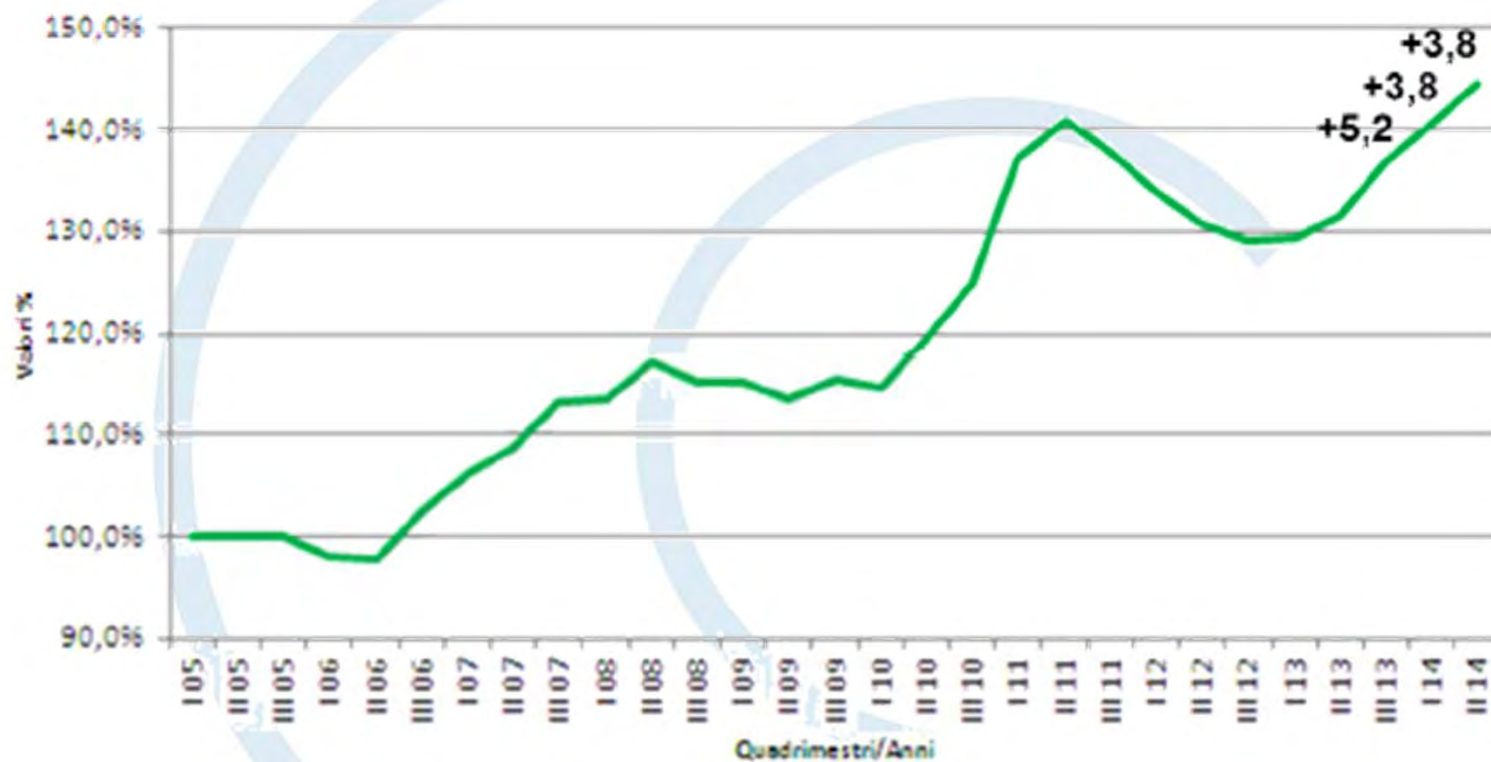
Mercato della LOCAZIONE residenziale

Clima di fiducia del mercato della locazione di appartamenti



Milano città

(indici destagionalizzati dei giudizi % di aumento al netto di quelli di calo di indice composito [D, S, N;P], I quadrimestre 2005 =100)



MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

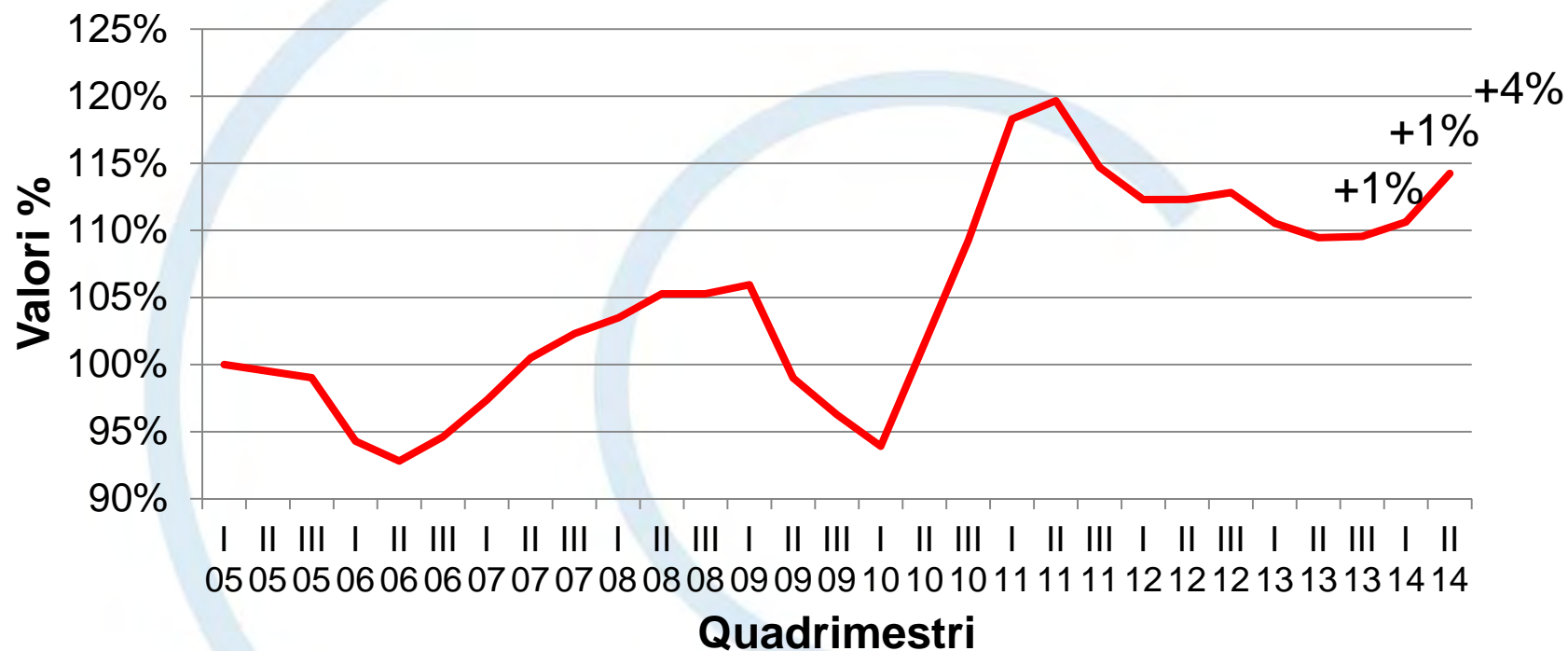
Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Mi MB
Fonte: FIMAA Mi MB

Mercato della LOCAZIONE residenziale

Clima di fiducia del mercato della locazione di appartamenti

Milano COMUNI MINORI

(indici destagionalizzati dei giudizi % di aumento al netto di quelli di calo di indice composito [D, S, N; P], I quadrimestre 2005 =100)

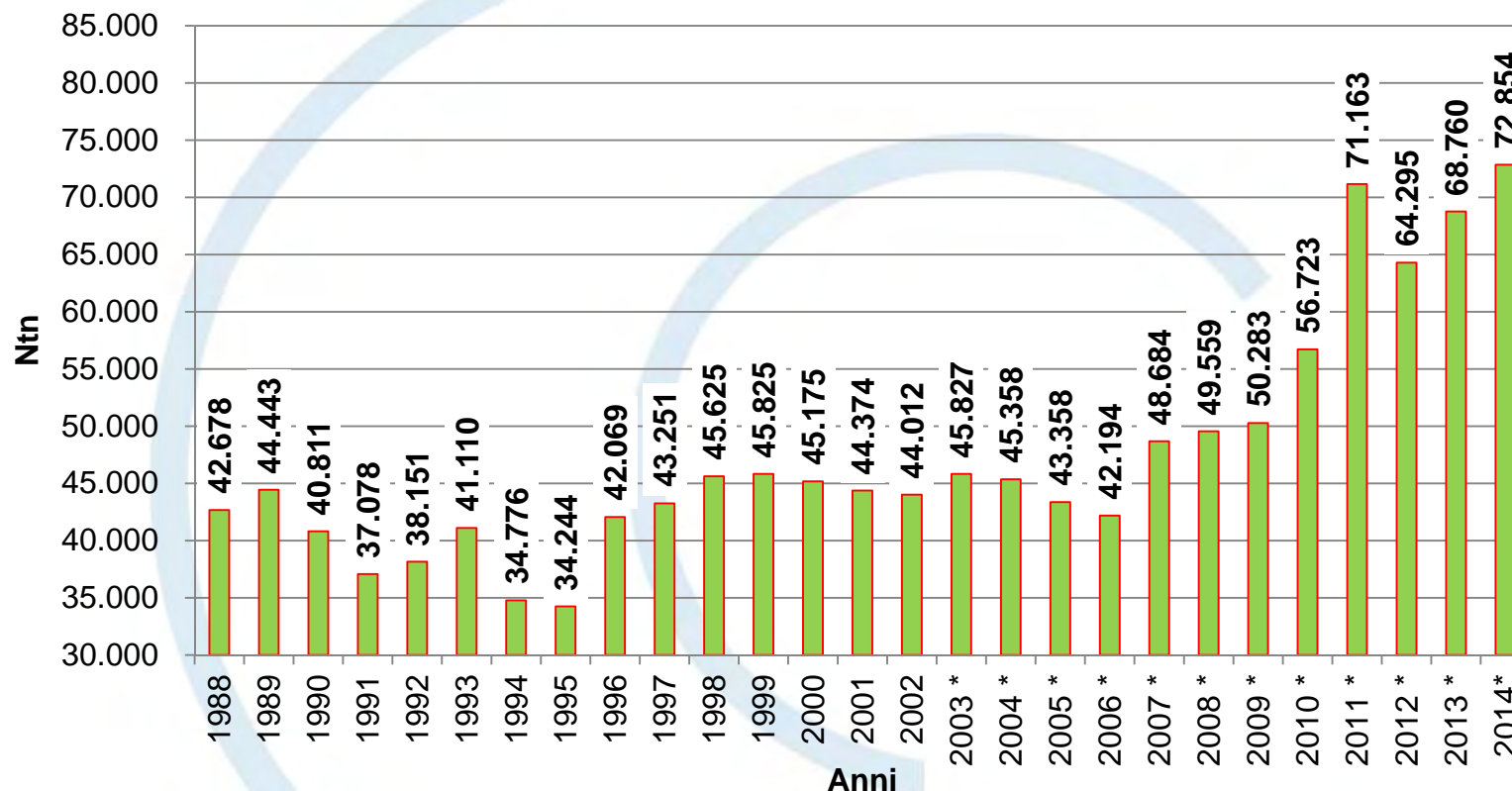


Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Mi MB
Fonte: FIMAA Mi MB

Mercato della LOCAZIONE residenziale

Numero di contratti di locazione di appartamenti

Milano città



MILANO
MONZA BRIANZA



Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Mi MB
Fonte: FIMAA Mi MB

(*) Preconsuntivi stimati in base al Sentiment Immobiliare FIMAA Mi MB

Milano EXPO 2015



- 87

Rilevazione dei prezzi degli Immobili



Si ringrazia per l'attenzione

Vincenzo Albanese

Presidente FIMAA Milano Monza & Brianza

