

Presentazione rilevazione dei prezzi degli Immobili della
Città Metropolitana di Milano

Prospettive del mercato immobiliare

I semestre 2017

Vincenzo Albanese

Presidente FIMAA Milano Monza & Brianza

26 settembre 2017

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Outlook internazionale

Ruolo centrale delle città: competizione livello metropolitano piuttosto che tra nazioni

Milano grande dinamicità: no città alfa, ma fattori al contorno molto positivi

Mercato immobiliare: molto appetibile grazie a importante liquidità sui mercati e Borse instabili. Ritorno all'investimento

Residenziale: nuova asset class



Outlook nazionale

*Fine di un ciclo immobiliare? No **inizio di una nuova «fase»***

***Periodo «positivo»** della durata di 5-7 anni*

***Residenziale: compravendita** (75% fatturato dell'intero comparto)*

***Residenziale locazione:** strategicità investimenti*

*Residenziale: **nuovi mercati***



Italiani e risparmio



- **Ricchezza degli italiani: 80%** proprietari abitazioni,
- Investimento italiani in immobili **circa 5800 miliardi di €**

Nel 2016 si risparmiava per:

- 48% cautelarsi da imprevisti
- 23% figli
- 19% vecchiaia
- **9% casa**

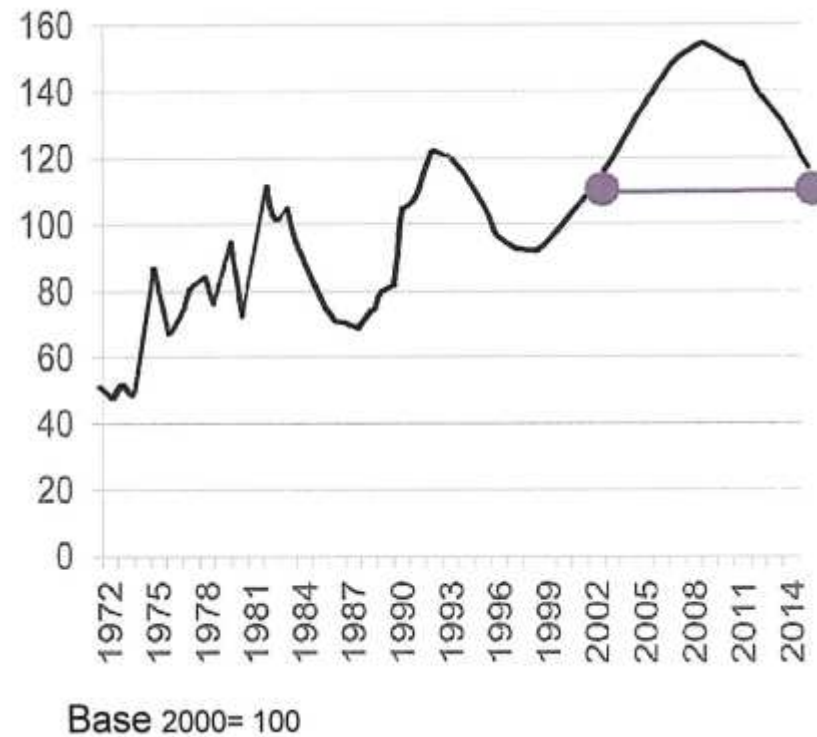
Nel 2017 si risparmia per:

- 46,3% cautelarsi da imprevisti
- 20,7% vecchiaia
- **16,2% casa**
- 16% figli
- 0,8% nuove attività

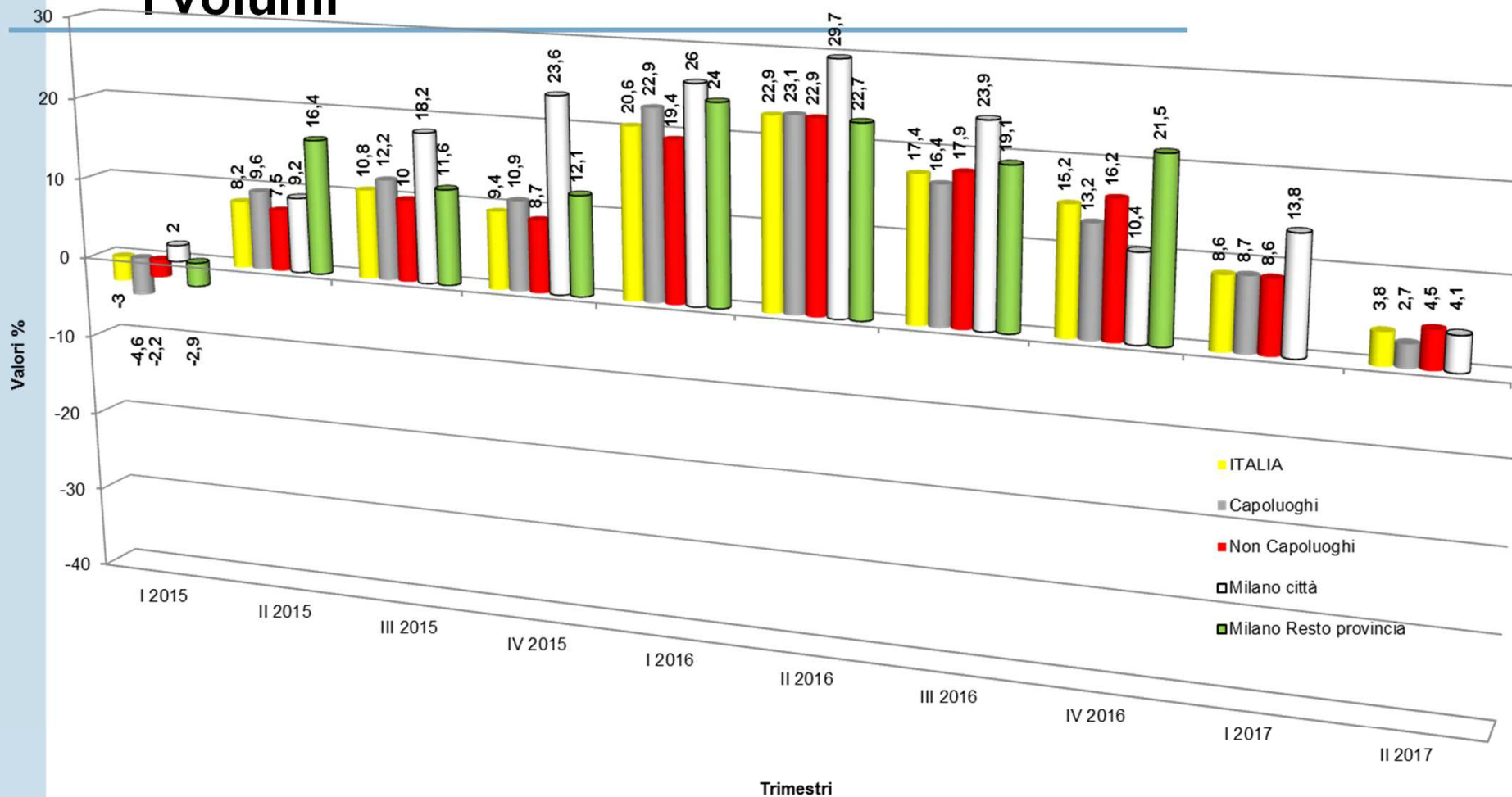
I prezzi

Nel **2014** i prezzi del residenziale si sono allineati a quelli prima della bolla.

In 6,5 anni si è avuto un decremento dei valori del **28%**



I volumi



Nuovi trend

Il mercato residenziale si presenta dinamico, sempre più segmentato e maturo per diventare una reale asset class.

I nuovi mercati della casa: forte segmentazione

- **Compravendità:** mercato di sostituzione, driver qualità
- **Locazione:** in crescita sia in termini di aumento di domanda «tradizionale» sia di richiesta di prodotto “nuovo”: locazione temporanea, affitti brevi, student house, spazi condivisi sono indicatori di nuove esigenze abitative

Servizi e la consulenza: la chiave di volta per l'evoluzione del mercato

Interesse di numerosi operatori internazionali per il mercato milanese della casa: i tempi sono maturi affinché il **residenziale diventi una reale asset class.**

Sentiment FIMAA MiMB **IIQ** 2017

Trend di mercato

Cos'è

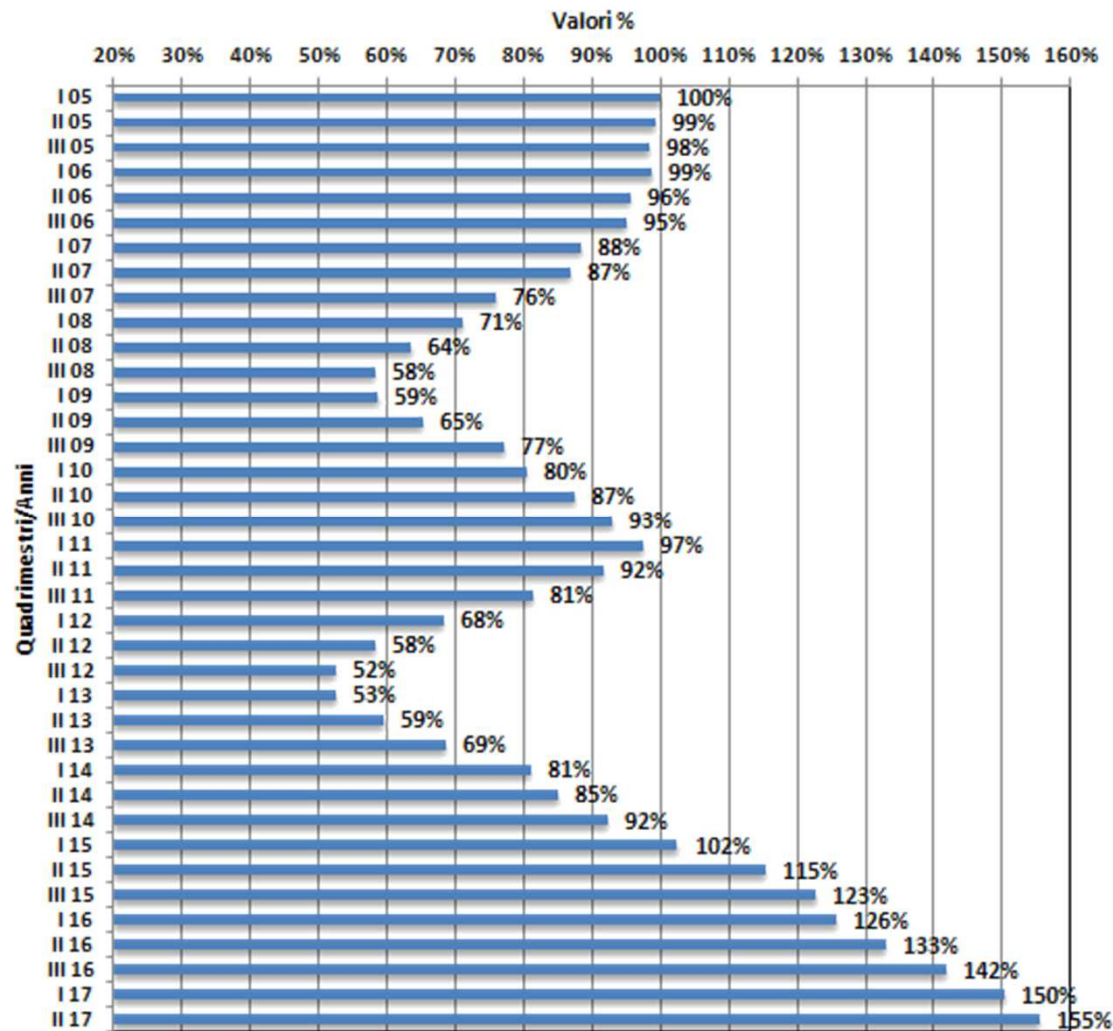
Il Sentiment è costituito da un **questionario** che viene compilato dagli associati e misura alcune **variabili significative** dell'attività. Queste informazioni sono di tipo «**qualitativo**» e si riferiscono alla **variazione (+ - =)** delle richieste di appartamenti (**domanda**), della quantità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

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

A cosa serve

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

Il «clima di fiducia»: l'indice sintetico



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

IIQ 2017
clima di fiducia in
crescita, ma meno
intensa rispetto al
2015 e 2016

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

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

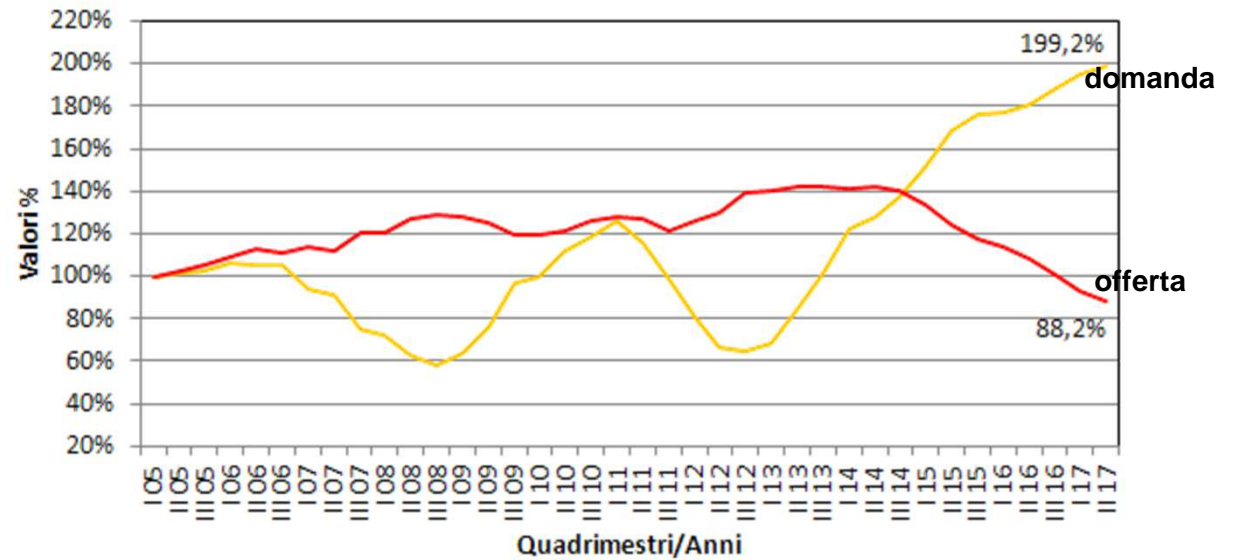
Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA MiMB
Fonte: Ufficio Studi FIMAA MiMB

Indicatori analitici

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

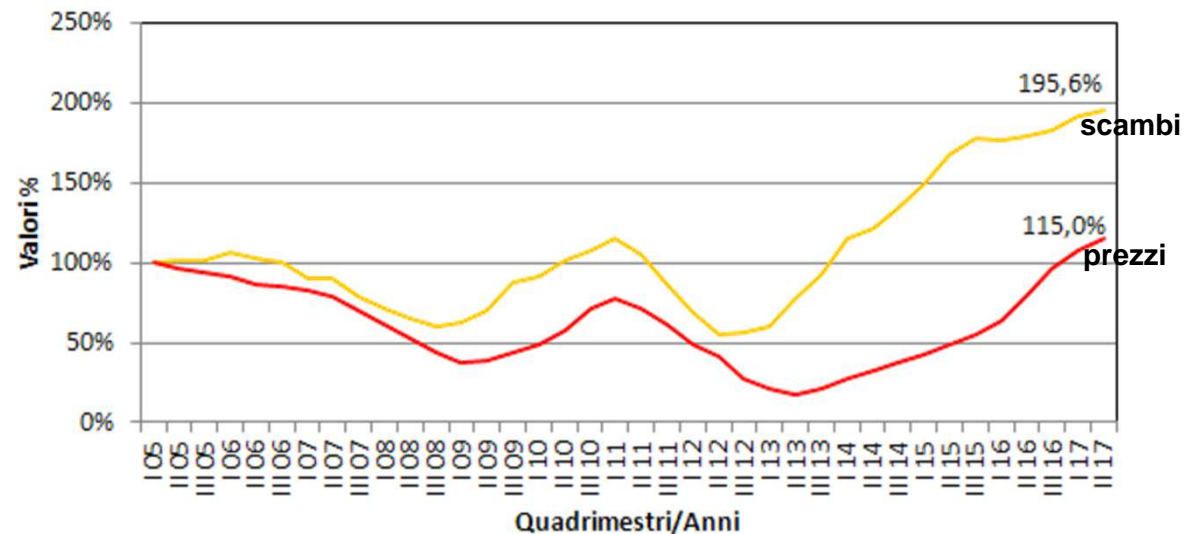
DOMANDA E OFFERTA

IIQ 2017
domanda in crescita,
offerta in progressivo
riassorbimento



SCAMBI E PREZZI

IIQ 2017
numero di scambi
in crescita, prezzi
percepiti in aumento
(si riduce lo sconto)



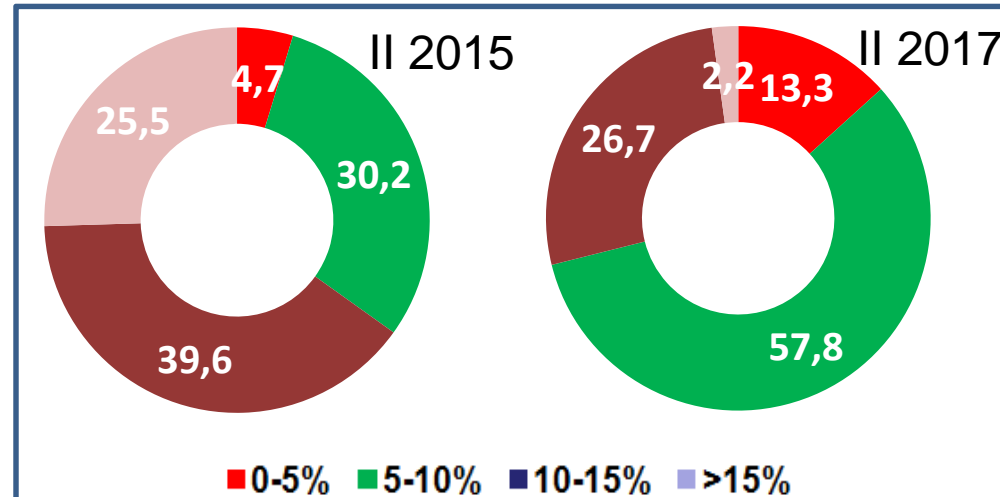
Sconti e tempi di vendita

Percentuale di rispondenti all'indagine

FASCE DI SCONTI

IIQ 2017

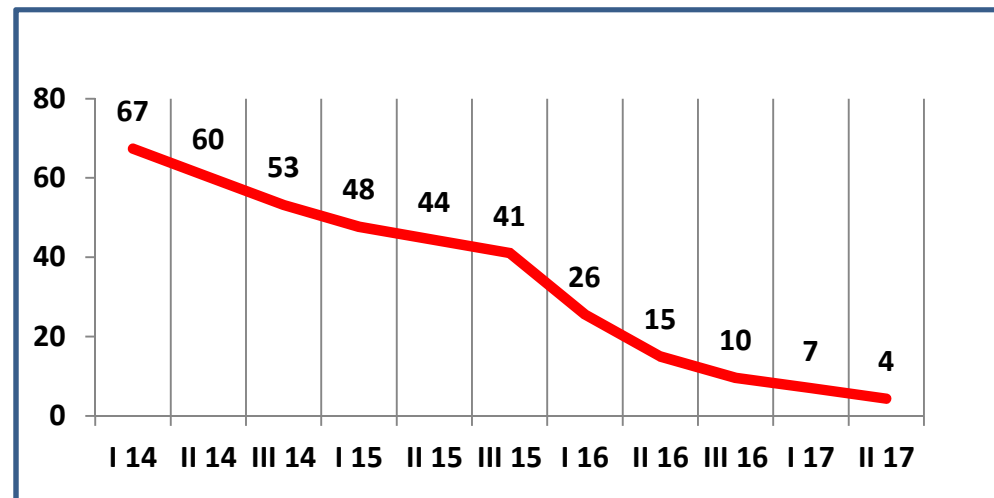
lo sconto applicato
in fase di trattativa si
sta decisamente
assottigliando



GIUDIZI DI AUMENTO DEI TEMPI MEDI DI VENDITA

IIQ 2017

Trend in chiara
riduzione: si vende in
minor tempo



MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

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




Appartamenti

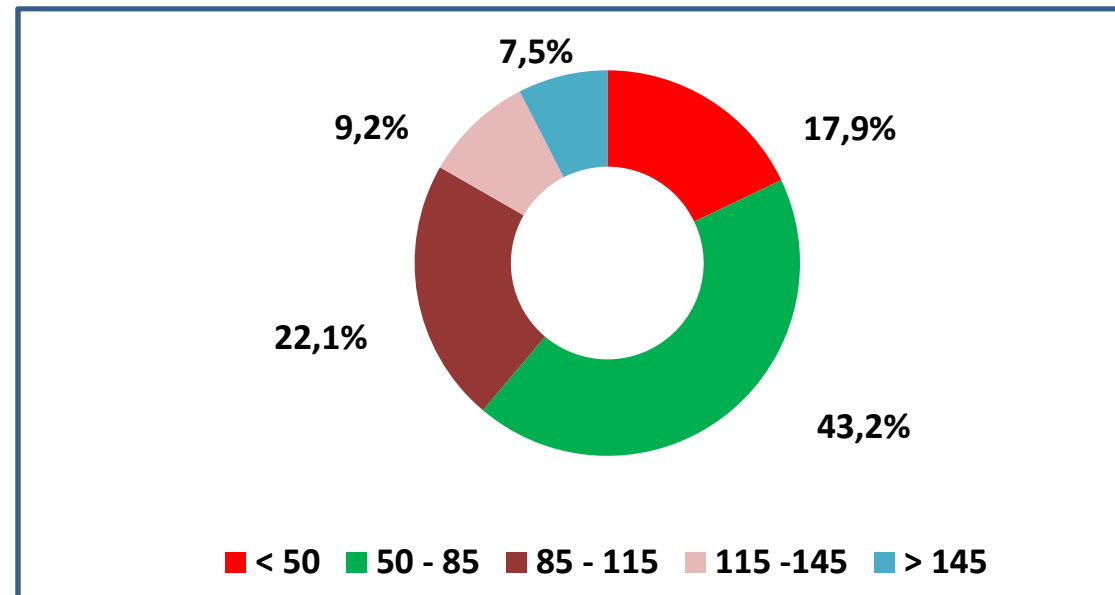
PIÙ RICHIESTI

IIQ 2017
con lo stesso
ammontare si
comprano però più
mq rispetto al 2006

DISTRIBUZIONE PERCENTUALE VENDITE PER CLASSI DIMENSIONALI

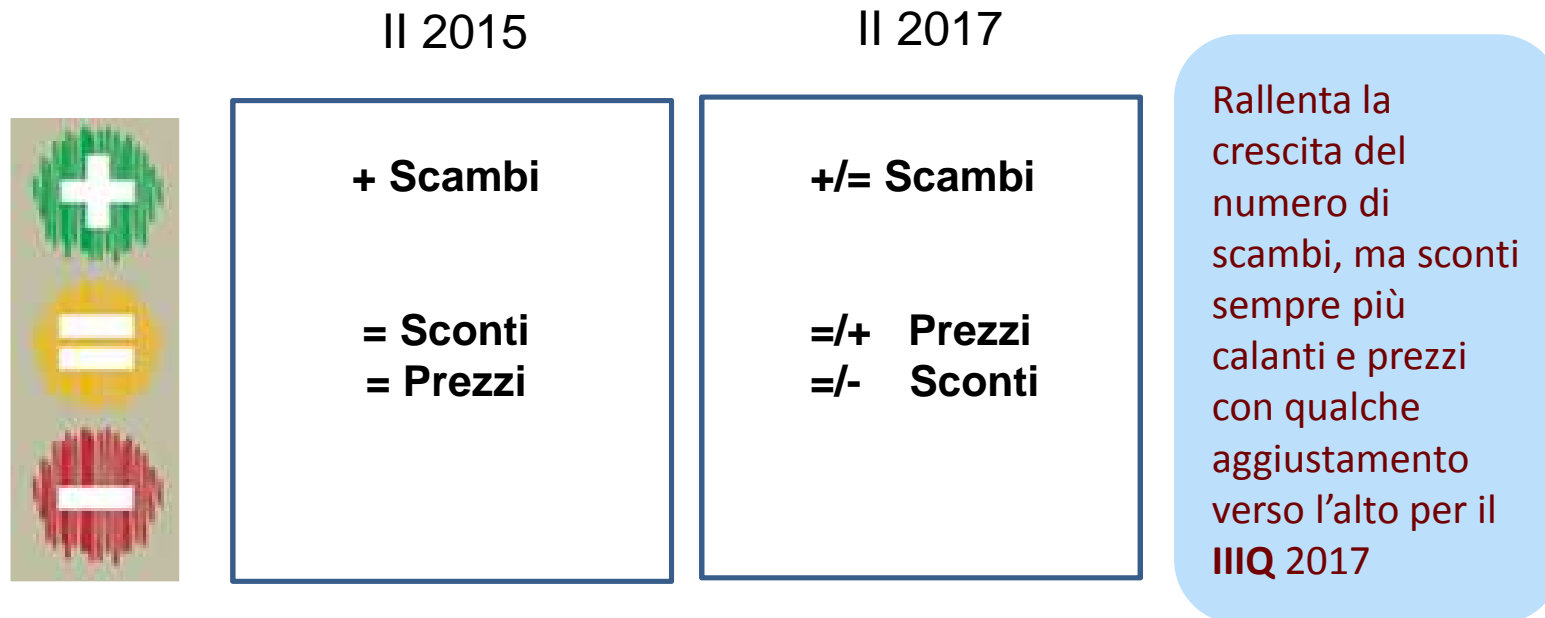
IIT 2017
la moda è tra 50 e 85
mq

	II 2015	II 2017
	Bilo/ Trilocale	Bilo/ Trilocale
	Mono/ quadrilocale	Mono/ quadrilocale
	Pentalocale	Monolocale



Previsione prossimi mesi

Variabili per acquisto



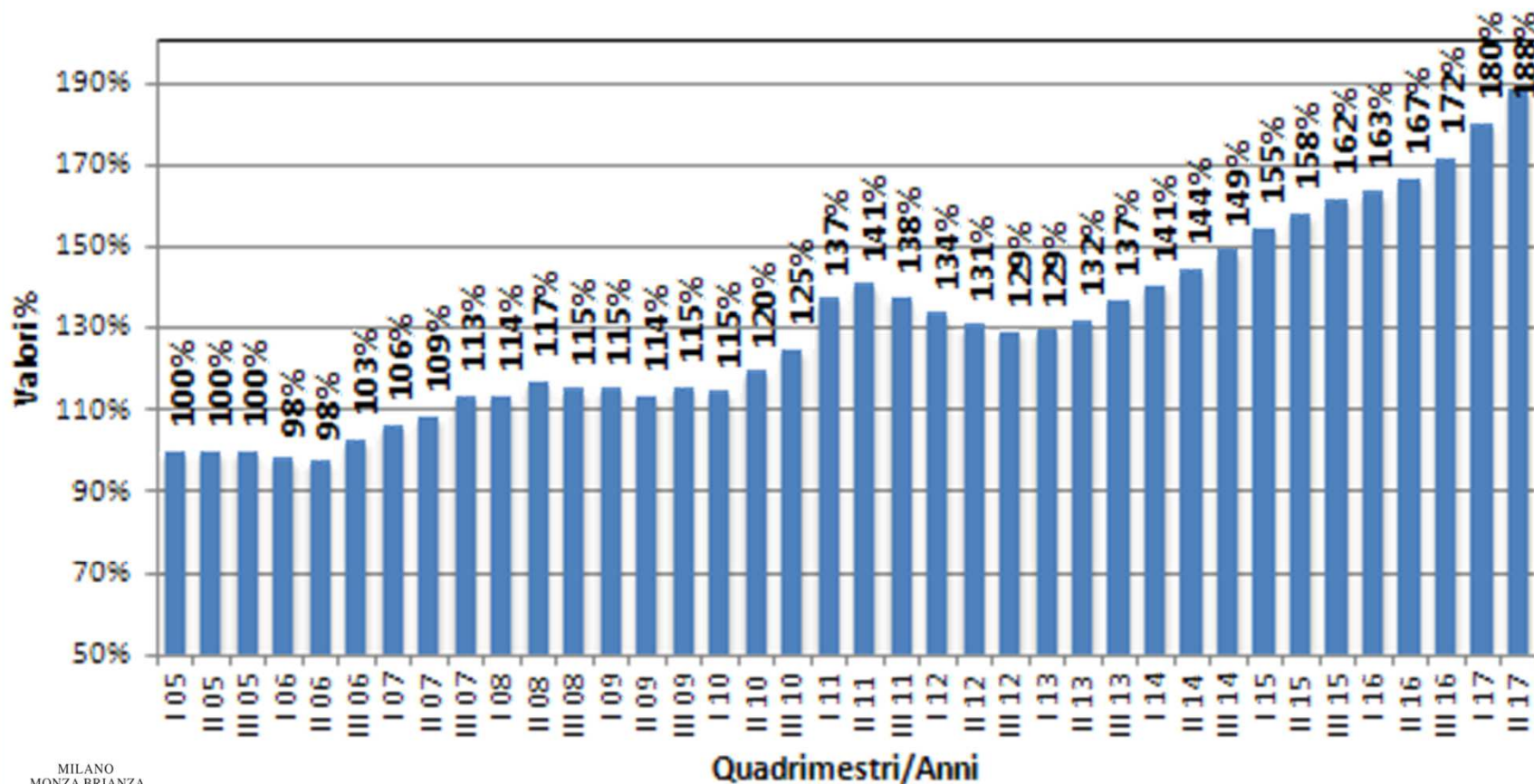
Mercato della LOCAZIONE residenziale

CAMERA DI COMMERCIO
Milano MonzaBrianza Lodi

Clima di fiducia del mercato della locazione di appartamenti

Milano città

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



MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA MiMB
Fonte: FIMAA MiMB

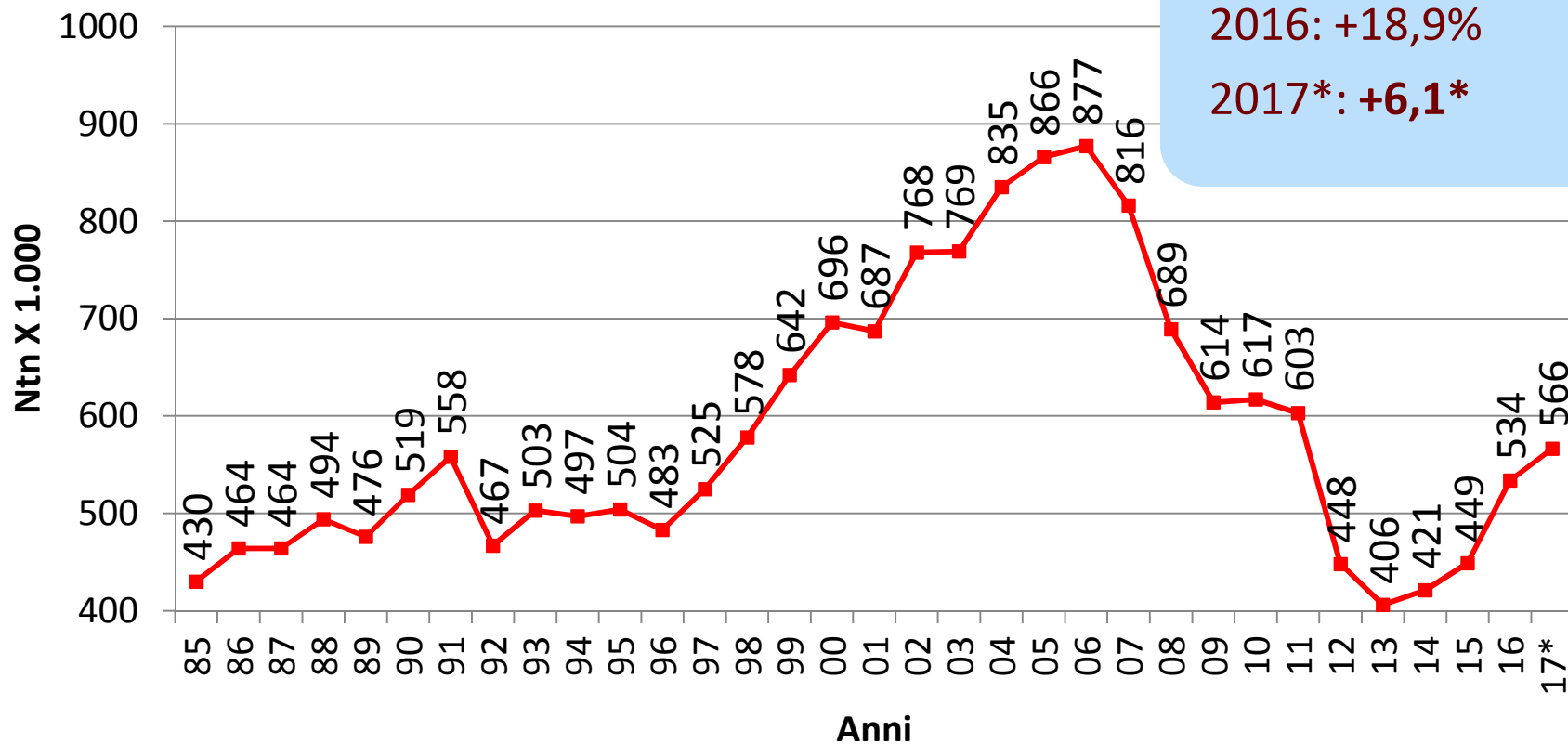
Sentiment FIMAA MiMB **IIQ** 2017

Previsioni di mercato

Residenziale in Italia

Previsione 2017 (FIMAA MiMB)

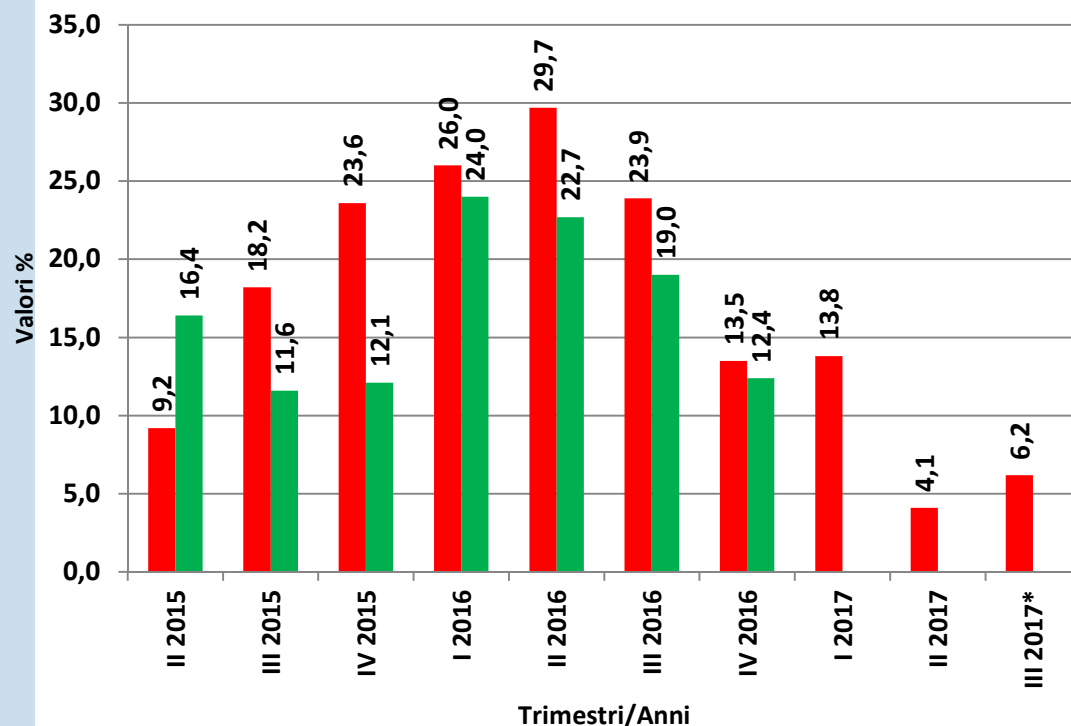
Volumi (x1000)



* Previsioni 2017

Residenziale nella Città Metropolitana e Monza Brianza

Previsione III trimestre 2017 e anno 2017 (FIMAA MiMB)



MILANO CITTA'

2T2017: + 4,1%

3T2017* : +6,2%*

2017*/2016: 7,6%*



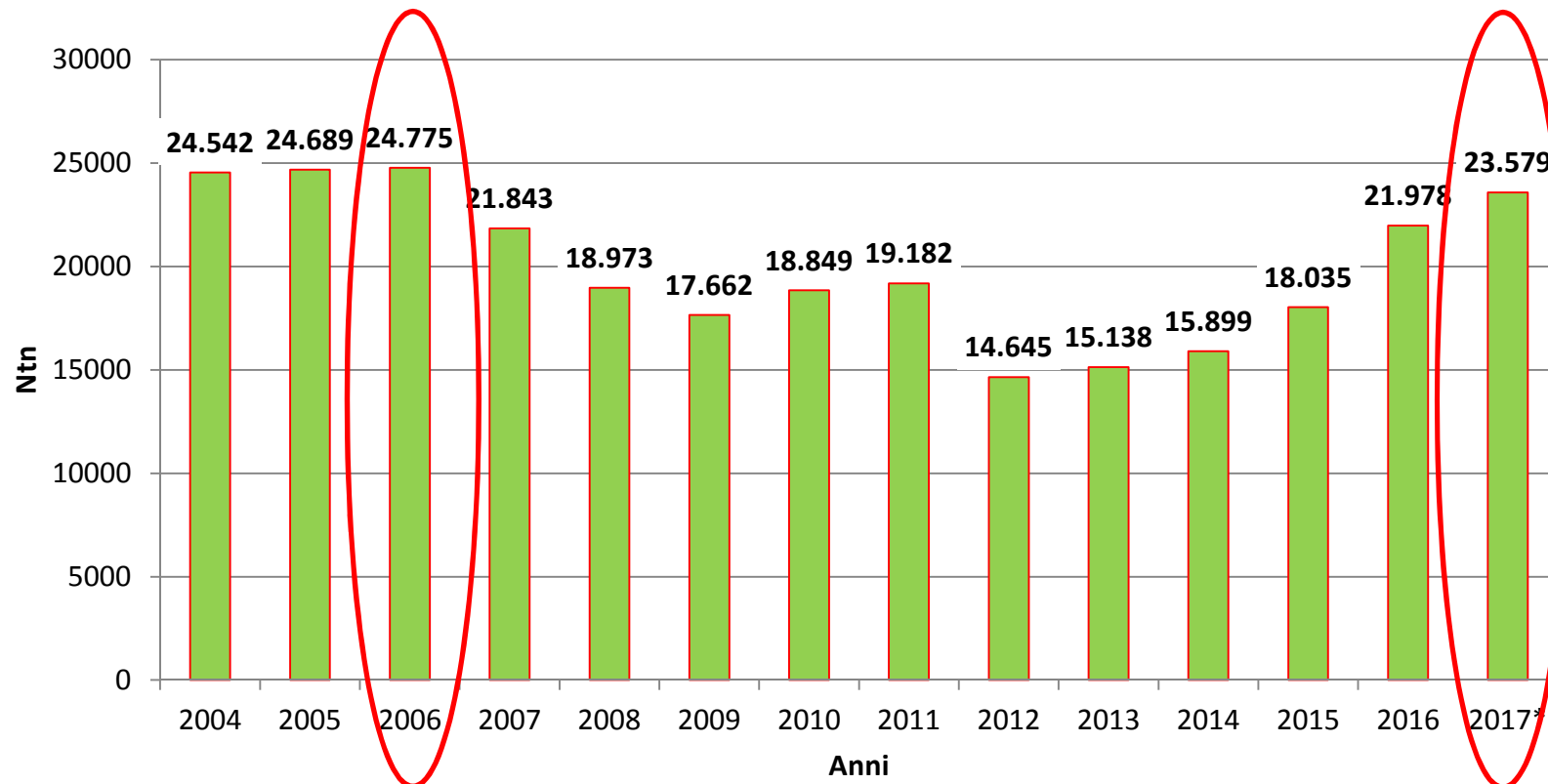
CITTA' METROPOLITANA/
(ESCLUSA MILANO) E
MONZA BRIANZA

2017*/2016: 5,7%*

Residenziale in Milano Città

Previsione 2017 (FIMAA MiMB)

2017*/2016: + 7,6*



* Preconsuntivi 2017

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

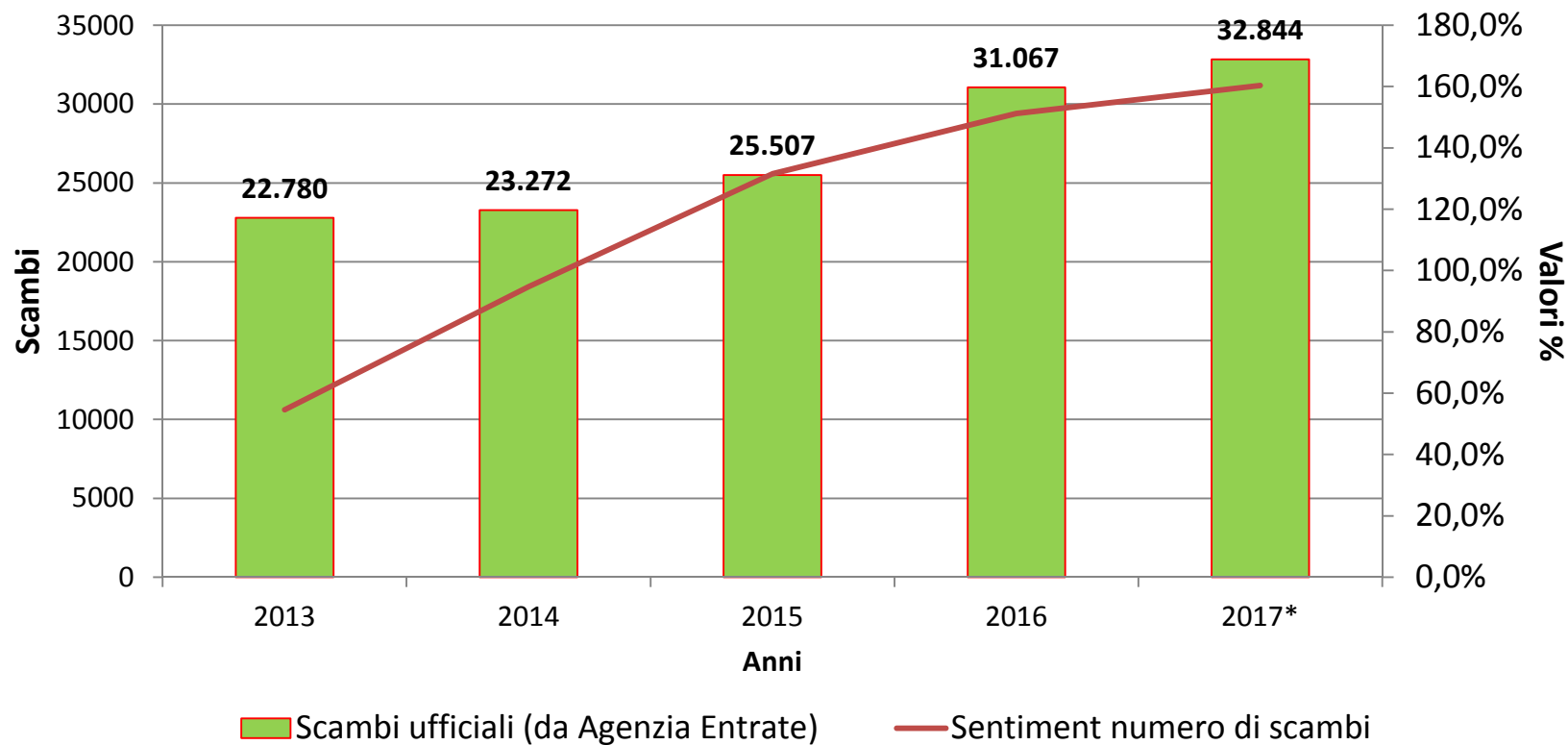
Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA MiMB
Fonte: Agenzia delle Entrate

*Previsioni FIMAA MiMB (basati sulle indicazioni del sentiment IIQ2017)

Residenziale nella Città Metropolitana (no MI)

Previsione 2017 (FIMAA MiMB)

2017*/2016
Area metropolitana: + 5,7%
Città: +7,6%



Rilevazione dei prezzi degli Immobili

CAMERA DI COMMERCIO
Milano MonzaBrianza Lodi

Si ringrazia per l'attenzione

Vincenzo Albanese

Presidente FIMAA Milano Monza & Brianza