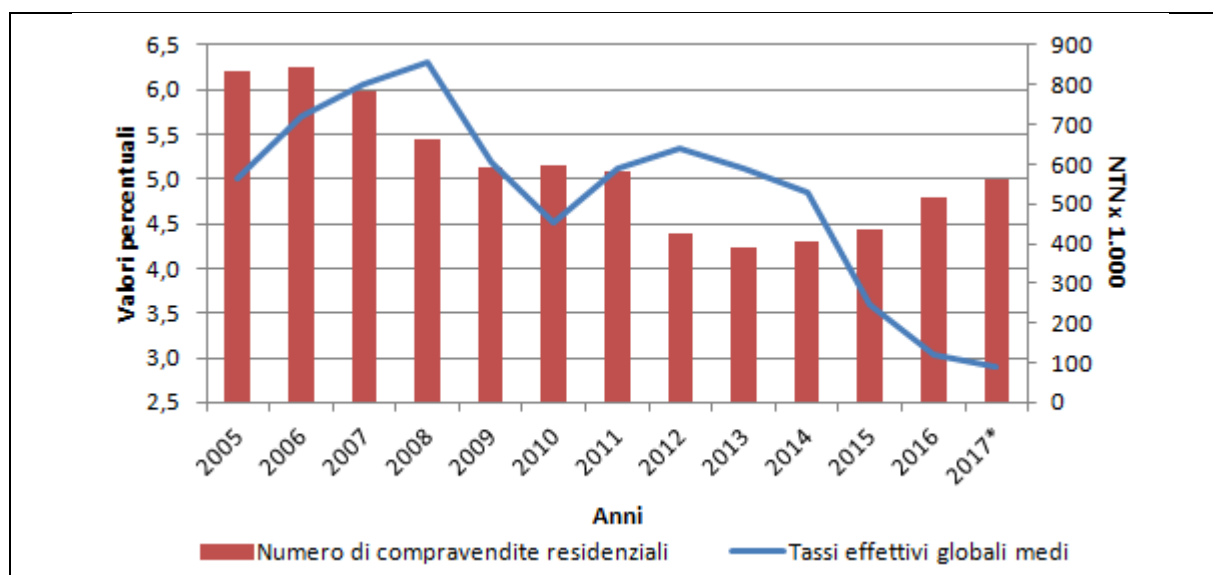


Ufficio Studi FIMAA Milano Monza & Brianza - Note sul mercato immobiliare di Milano a chiusura del primo semestre 2017

La ripresa del mercato immobiliare **italiano** è iniziata nel 2014 con una ripresa delle transazioni, grazie anche a un minor tasso di interesse sui mutui. Secondo le rilevazioni fin qui effettuate, i tassi effettivi globali medi per mutui a tasso fisso, avrebbero già raggiunto il minimo nel mese di aprile ultimo scorso (al 2,65%), mostrando una crescita al 2,79 i primi di luglio. Prevediamo un valore per ottobre 2017 superiore al dato di inizio luglio di un decimo di punto (2,89%) ed un contestuale incremento delle compravendite di abitazioni, nel 2017 rispetto all'anno precedente, del 9%.

Italia - numero di transazioni normalizzate residenziali e tassi effettivi globali reali¹ a tasso fisso sui mutui ipotecari



* Preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Milano Monza & Brianza su dati Agenzia delle Entrate e Banca d'Italia

In media, in **Italia**, i prezzi delle case, non sono aumentati fino a tutto il 2016, se si fa eccezione per le abitazioni nuove, cresciute dello 0,5%, mentre i prezzi di quelle esistenti sono calate del -0,5%. Per il 2017, i dati del primo trimestre appena diffusi dall'Istat, testimoniano tuttavia una situazione di stabilità per i prezzi degli appartamenti nuovi, rispetto a 12 mesi or sono, ed un'ulteriore riduzione di 6 decimi di punto per gli appartamenti recenti, a causa verosimilmente del fatto che sussista una idiosincrasia tra prodotto buono, apprezzato e richiesto, e prodotto mediocre, molto difficile da collocare.

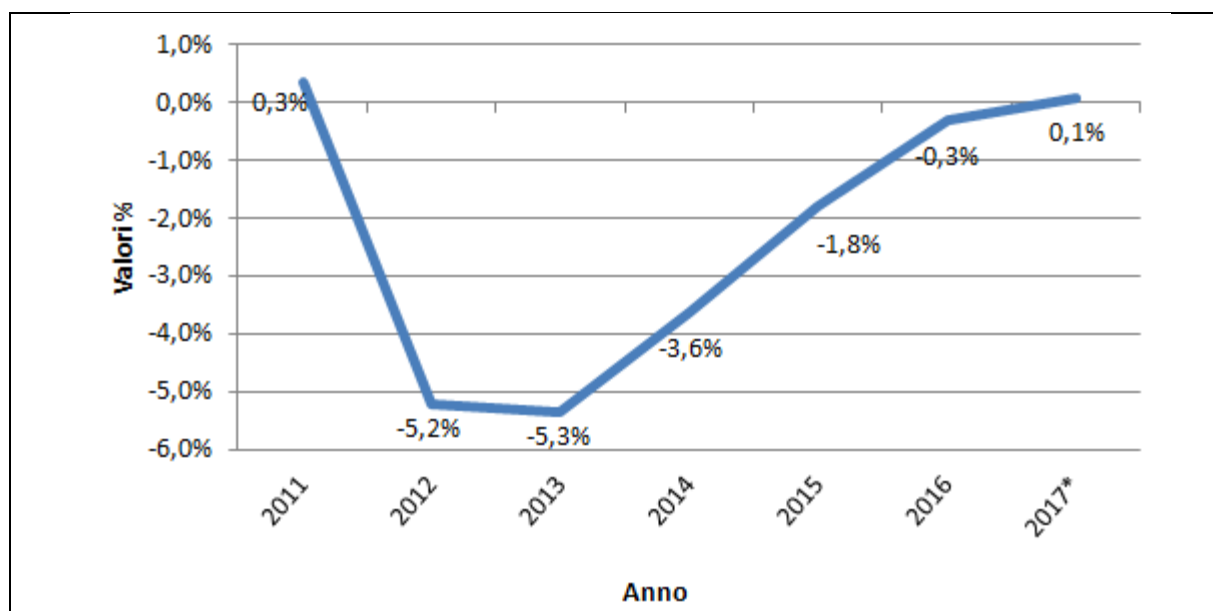
Sul mercato **milanese**, al riguardo, gli agenti immobiliari **FIMAA Milano Monza & Brianza** interpellati, testimoniano che molti proprietari, osservando i prezzi di offerta pubblicati sui portali, tentano di incrementare il prezzo di richiesta, ma la domanda non è ancora pronta ad affrontare situazioni di vero e proprio rialzo sul mercato dell'usato. In genere, è possibile affermare che un buon prodotto abitativo ad un giusto prezzo di vendita offra una efficiente opportunità di collocazione sul mercato, con tempi medi di vendita ridotti e, sempre più spesso, più proposte per lo stesso immobile.

La nuova ripresa delle transazioni del mercato mostra, in ogni modo, venditori più maturi e coscienti dei valori di mercato e acquirenti più esigenti e informati.

Gli agenti immobiliari della **FIMAA MiMB** testimoniano inoltre che risultano in ripresa sia le compravendite di aree per operazioni di sviluppo, anche di limitate dimensioni, dentro la circoscrizione, sia il mercato dei frazionamenti per investimenti. A questo riguardo si stanno riaffacciando, dopo molti anni, anche gli investitori medio-piccoli. Essi guardano anche al mercato delle aste con una crescente attenzione per l'investimento della nuda proprietà.

¹ Dati rilevati ad ottobre degli anni indicati.

Italia - Variazioni percentuali annuali dei prezzi medi delle abitazioni

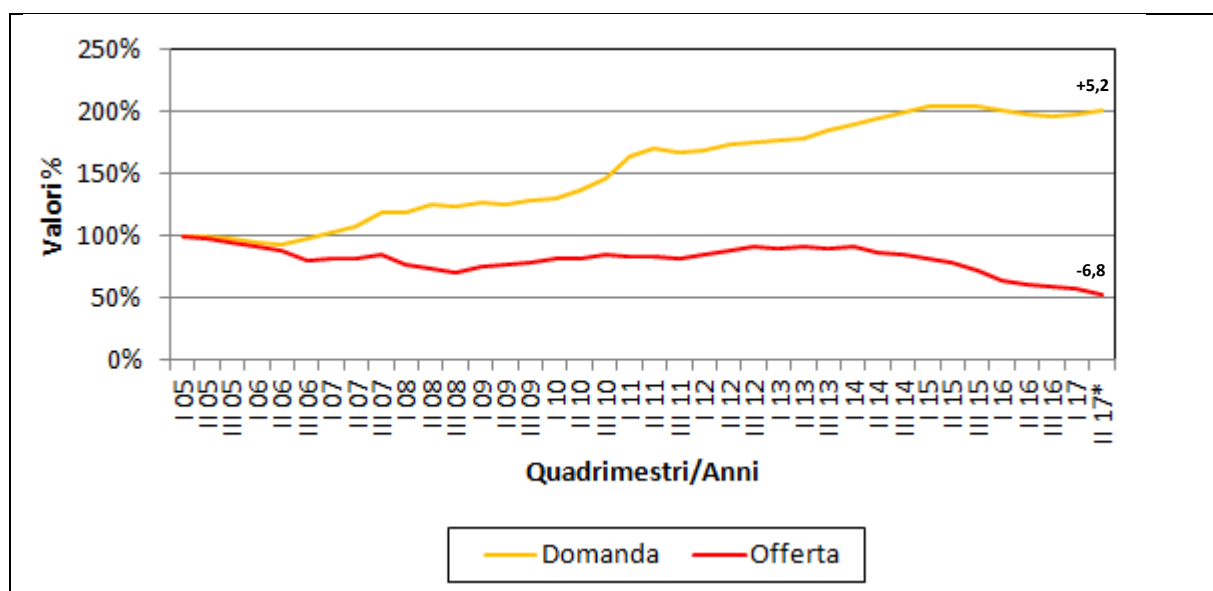


* Preconsuntivi.

Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Milano Monza & Brianza su dati Istat

L'altro fenomeno rilevante del mercato **milanese** è rappresentato dalla grande crescita delle locazioni: molta domanda anche a causa della elevata mobilità lavorativa delle famiglie, con molte richieste di immobili in locazione ma con offerta adeguata scarsa, canoni di locazione elevati ed in aumento. In città, il boom delle locazioni brevi ha tolto dal mercato l'offerta di appartamenti per locazioni a lungo termine. I costruttori e gli investitori promuovono nuove costruzioni o ristrutturazioni pensate appositamente per il mercato delle locazioni: segnale di cambiamento.

Milano città – Sentiment della domanda e dell'offerta del mercato della locazione a lungo termine (numeri indice base 2005=100²)



* Stime preliminari

Fonte: Ufficio Studi FIMAA Milano Monza & Brianza

² Sul grafico i numeri al II semestre 2017 si riferiscono alla variazione annuale dell'indice.