

CAMERA DI COMMERCIO
Milano MonzaBrianza Lodi



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

Il mercato immobiliare nella “Grande Milano”

I semestre 2017

Flavio Bassanini

**Coordinatore Rilevazione Prezzi per la Città
Metropolitana di Milano**

FIMAA Milano Monza & Brianza

26 settembre 2017

Sala Conferenze, Palazzo Turati, Via Meravigli 9/b, Milano

Sentiment FIMAA MiMB IIQ 2017

Trend di mercato

Cos'è

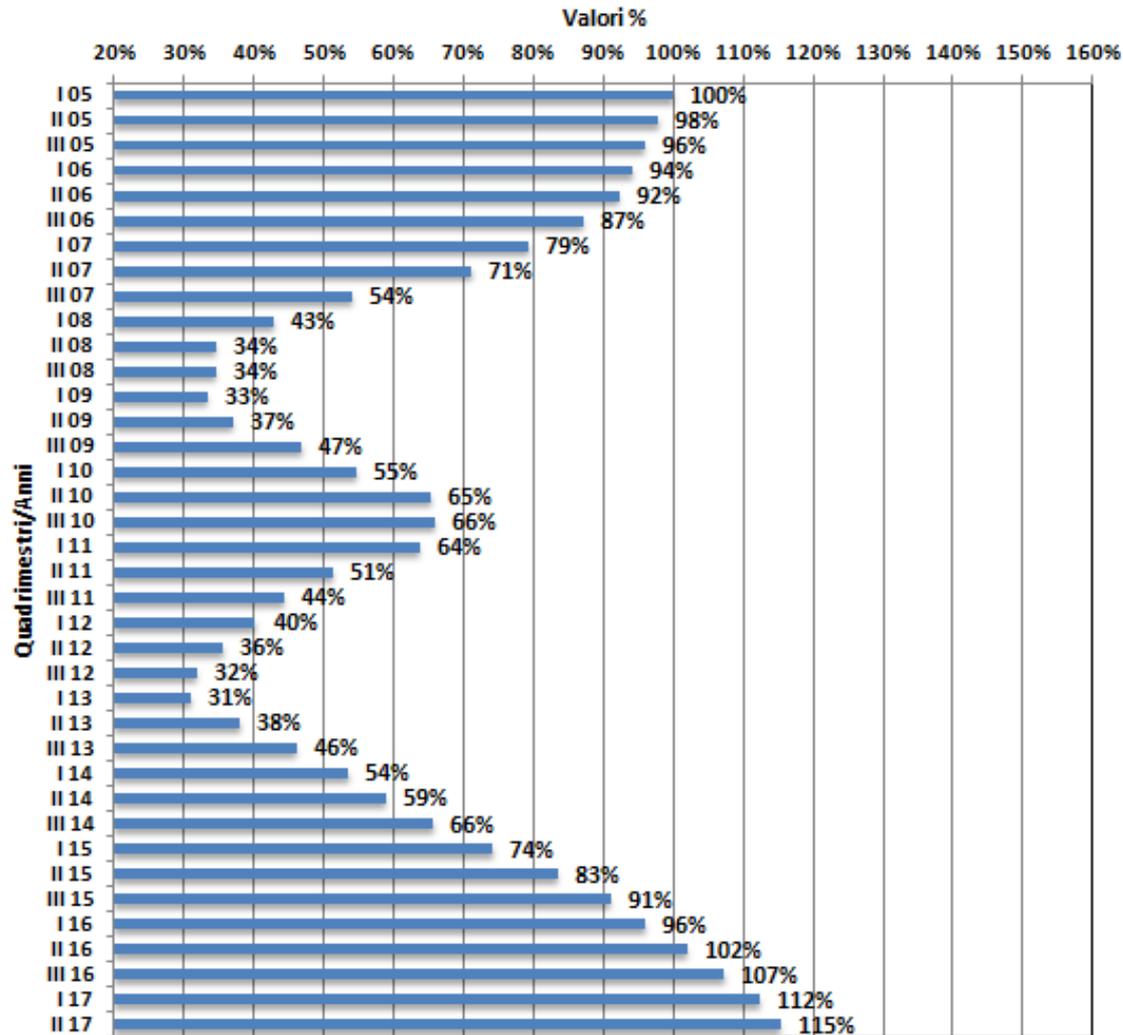
Il Sentiment è costituito da un **questionario** che viene compilato dagli associati e misura alcune **variabili significative** dell'attività. Queste informazioni sono di tipo «**qualitativo**» e si riferiscono alla **variazione (+ - =)** delle richieste di appartamenti (**domanda**), della quantità 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.

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

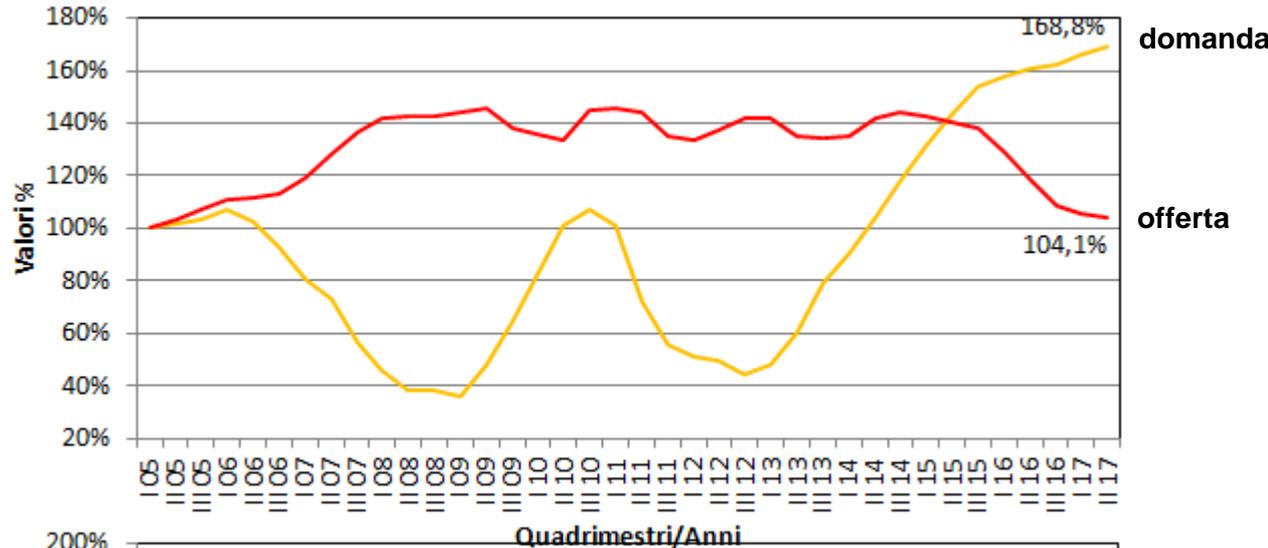
Indicatori analitici

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

Milano Città Metropolitana escluso Capoluogo

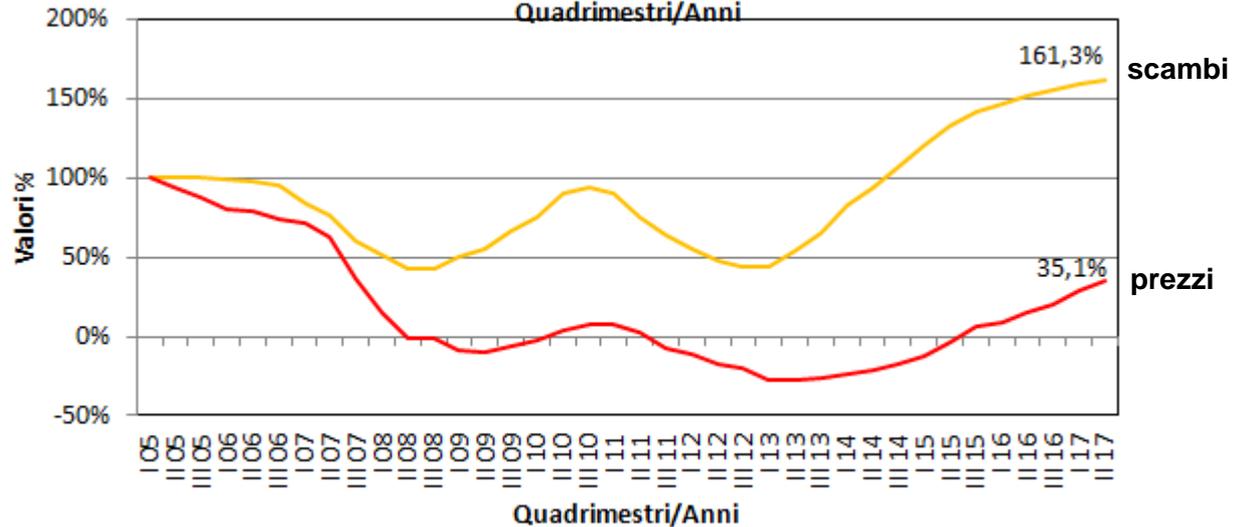
DOMANDA E OFFERTA

IIQ 2017
domanda in crescita, offerta in lento riassorbimento



SCAMBI E PREZZI

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



MILANO
MONZA BRIANZA



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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili

I semestre 2017 – Prezzi di abitazioni nelle zone centrali dei comuni e variazioni %

	Prezzo medio €/mq	Var. % 6 mesi	Var. % 1 anno	Var. % 5 anni
<i>Appartamenti nuovi/classe energetica A-B</i>	2.099	-0,2	-0,5	-10,6
<i>Variazione % annuale reale</i>			-1,1	
<i>Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio</i>	1.568	-0,8	-1,2	-15,4
<i>Variazione % annuale reale</i>			-1,8	
<i>Appartamenti vecchi o da ristrutturare</i>	1.107	-1,2	-1,9	-20,6
<i>Variazione % annuale reale</i>			-2,5	

Rilevazione dei prezzi degli Immobili

I semestre 2017 – Prezzi di abitazioni nelle zone periferiche dei comuni e variazioni %

	Prezzo medio €/mq	Var. % 6 mesi	Var. % 1 anno	Var. % 5 anni
<i>Appartamenti nuovi/classe energetica A-B</i>	1.924	-0,2	-0,5	-9,9
<i>Variazione % annuale reale</i>			-1,1	
<i>Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio</i>	1.408	-0,7	-1,2	-15,6
<i>Variazione % annuale reale</i>			-1,8	
<i>Appartamenti vecchi o da ristrutturare</i>	982	-1,0	-1,6	-20,7
<i>Variazione % annuale reale</i>			-2,2	

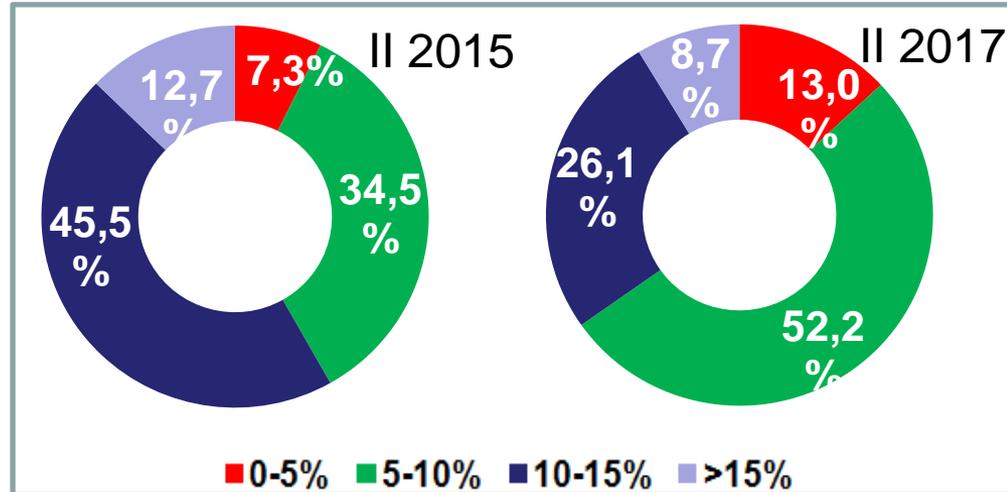
Sconti e tempi di vendita

Percentuale di rispondenti all'indagine

FASCE DI SCONTI

IIQ 2017

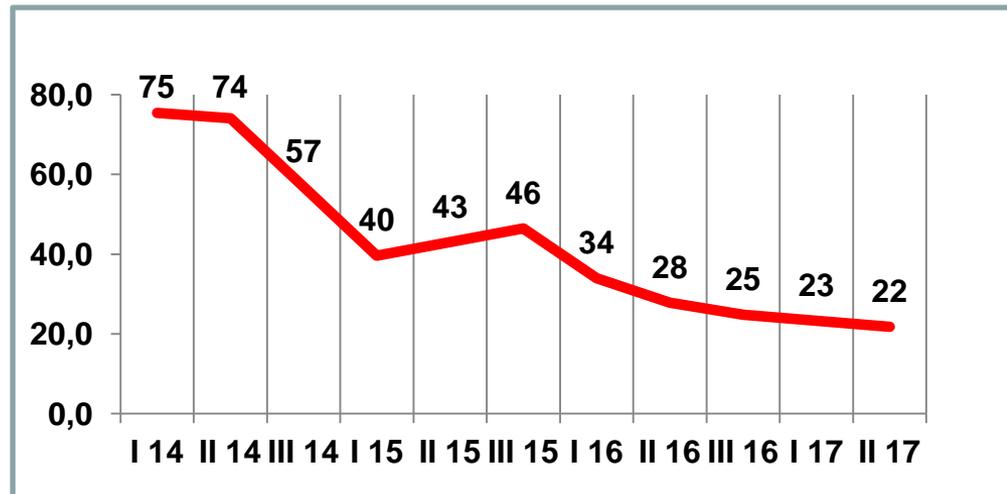
lo sconto applicato in fase di trattativa si sta decisamente assottigliando



GIUDIZI DI AUMENTO DEI TEMPI MEDI DI VENDITA

IIQ 2017

Trend in chiara riduzione: si vende in minor tempo, ma i tempi sono fino a 4 volte quelli della città!



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

Appartamenti

PIÙ RICHIESTI

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



II 2015

Bilo/ Trilocale

Mono/ quadrilocale

Pentalocale

II 2017

Trilocale

Tutte le altre tipologie

Previsione prossimi mesi

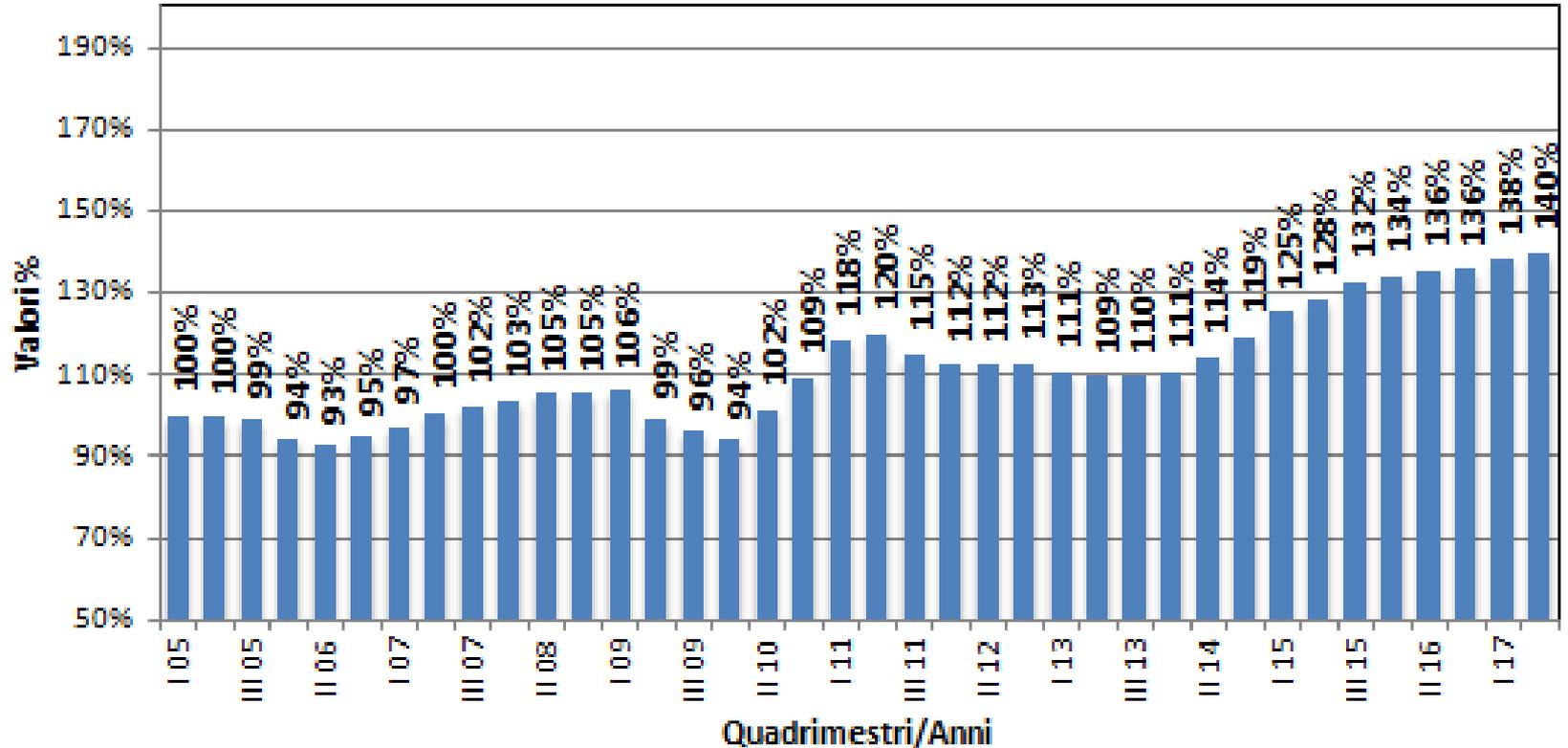
Variabili per acquisto



Mercato della LOCAZIONE residenziale

Clima di fiducia del mercato della locazione di appartamenti

(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

Bene, ma non confrontabile con la dinamicità della città, dove l'indice ha raggiunto quota 188%

Sentiment FIMAA MiMB IIQ 2017

Previsioni di mercato

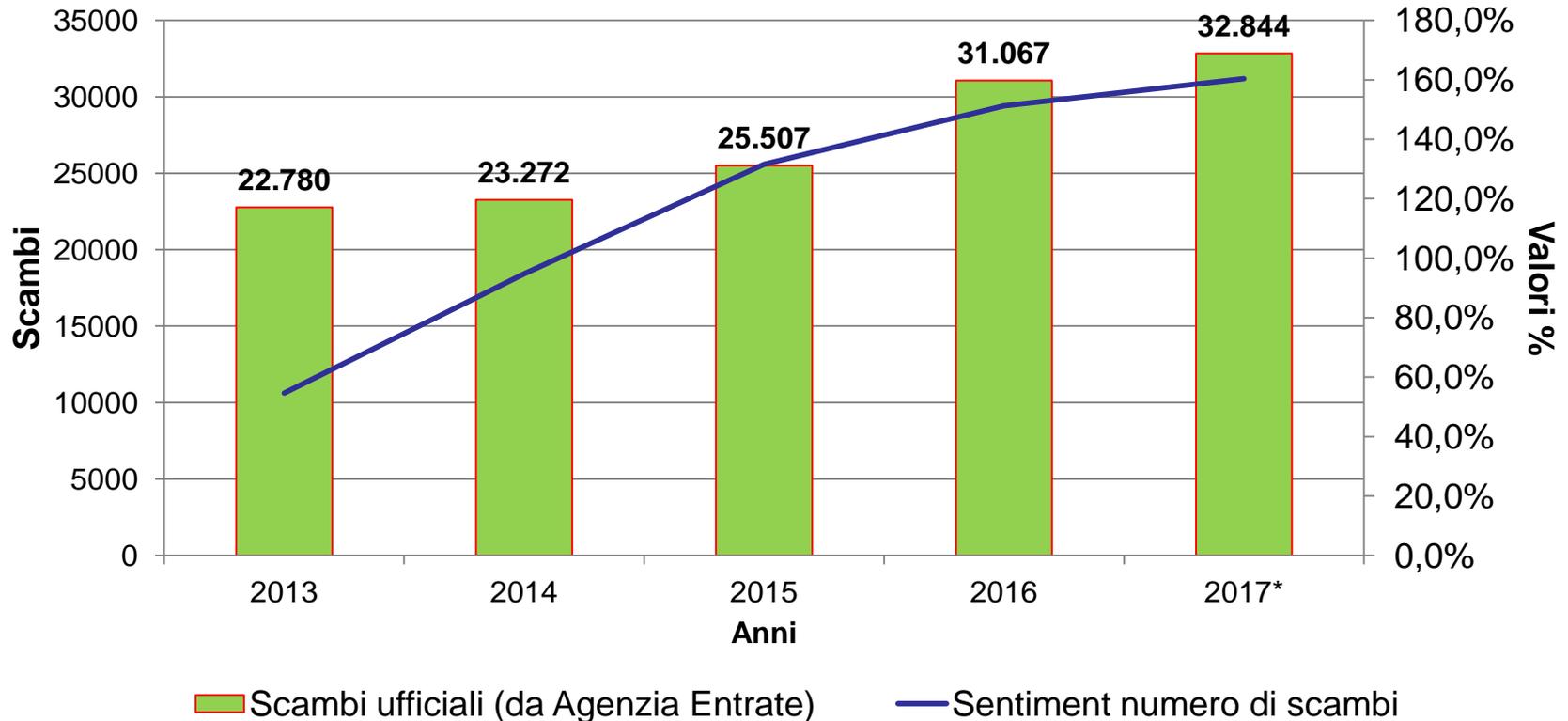
Residenziale nella Città Metropolitana (no MI) e Monza Brianza

Previsione scambi abitativi 2017 (FIMAA MiMB)

2017*/2016

Area metropolitana: + 5,7%

Città: +7,6%



MILANO
MONZA BRIANZA



* Preconsuntivi 2017.

Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Mi MB

Fonte: Agenzia delle Entrate.

Rilevazione dei prezzi degli Immobili

Si ringrazia per l'attenzione

Flavio Bassanini

Coordinatore Rilevazione Prezzi per la Città Metropolitana di Milano

FIMAA Milano Monza & Brianza