

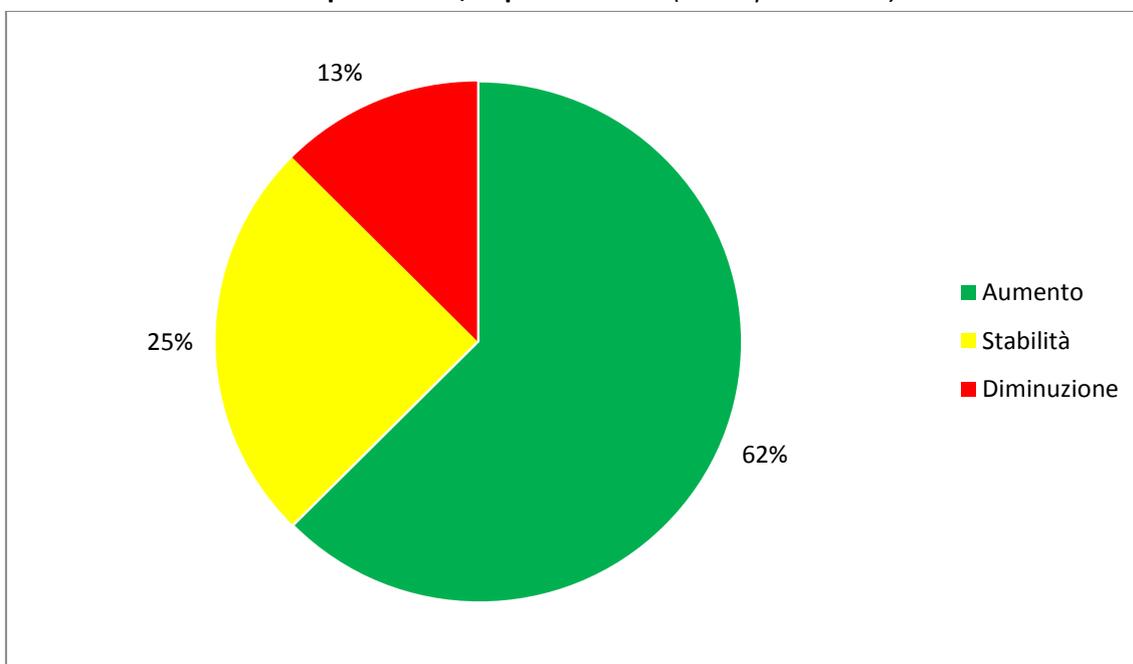
## Il mercato immobiliare nell'area metropolitana di Milano

### MILANO CITTÀ

#### Mercato della compravendita

Il mercato milanese della compravendita delle case chiude il 2016 con un tono finalmente più vivace, tempi medi di vendita più contenuti, trattative più veloci, più appuntamenti e più casi di proposte per lo stesso immobile. I prezzi, però, sono ancora stabili, su livelli post-crisi, ma a giudicare dai fatturati delle agenzie immobiliari, in aumento a giudizio del 67% degli agenti immobiliari FIMAA Milano, Monza e Brianza, la domanda vivace potrebbe già nel 2017 provocarne lievi aggiustamenti verso l'alto, specie per gli immobili di maggiore qualità.

#### **Milano città - Preconsuntivi sul fatturato 2016 delle agenzie immobiliari derivante da attività di compravendita, rispetto al 2015 (valori percentuali)**

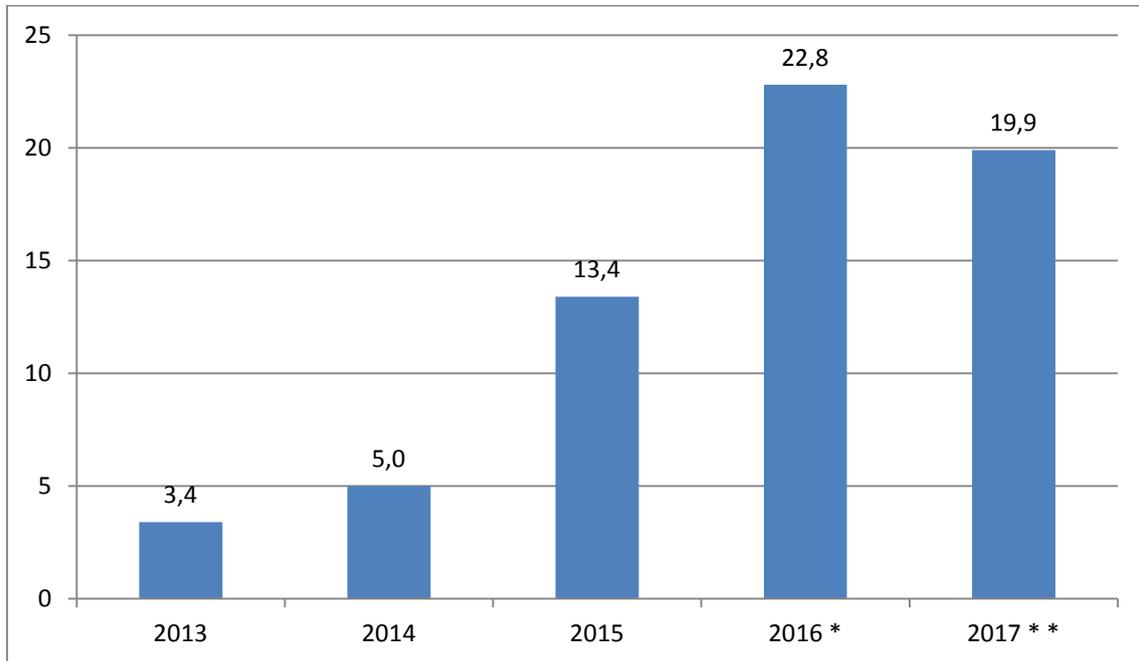


Fonte: Ufficio Studi Fimaa Milano, Monza e Brianza.

È dunque il momento per comprare perché la situazione che si osserva in base alle percezioni del *panel* FIMAA è di una progressiva minore trattabilità dei prezzi, con acquirenti che cominciano a temere di "perdere l'affare". D'altra parte i prezzi di offerta delle abitazioni sono più adeguati alla domanda (quindi già più bassi in partenza rispetto a qualche anno fa) e la percentuale di sconto si è davvero ridotta: difficile superare i 12 punti percentuali.

Le opinioni espresse sulla domanda individuano una crescita anche nel numero di transazioni abitative che, nell'anno in corso si attesterà verosimilmente intorno al +23%; (+19,9% per il 2017): in tal modo gli scambi residenziali del prossimo anno in città sfonderebbero soglia 26mila (dai 15.900 del 2014).

**Milano città - Variazioni percentuali annue del numero di compravendite di abitazioni (valori percentuali)**



\* Preconsuntivi.

\*\* Previsioni.

Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza su dati Agenzia delle Entrate.

In corso d'anno il mercato non ha però avuto un andamento uniforme: il *trend* favorevole è iniziato a marzo, con una caduta nei mesi di agosto-settembre.

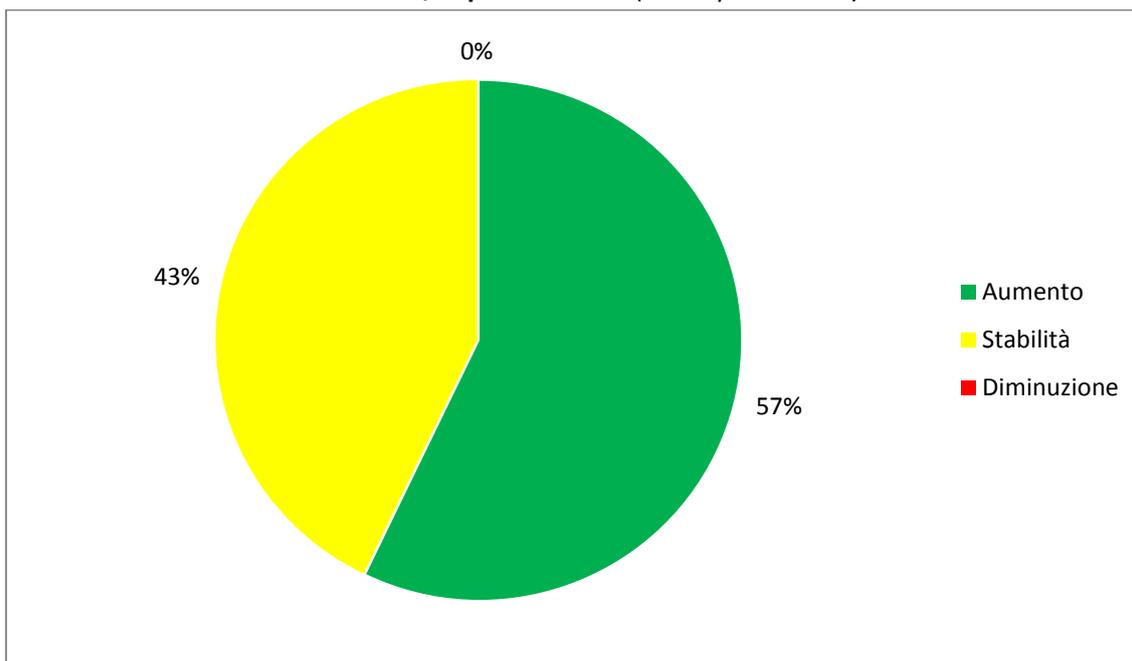
La domanda si rivolge prevalentemente ad appartamenti bilocali o trilocali, funzionali e non troppo grandi, particolarmente ricercati nelle zone universitarie per la messa a reddito. In centro sono molto apprezzati gli appartamenti in stabili d'epoca e ristrutturati, per i quali comincia ad essere presente la domanda per la grande dimensione.

## Mercato della locazione

A giudizio del 57% di agenti immobiliare nel 2016 si sono stipulati più contratti di locazione rispetto al 2015: il 43% di agenti si è espresso per un mercato prevalentemente stabile.

La domanda risulta qualitativamente migliore rispetto allo scorso anno, con un accorciamento dei tempi medi di locazione, specie per i prodotti arredati di qualità che, nelle migliori zone, possono trovare collocazione in 15/20 giorni.

### **Milano città - Preconsuntivi sul numero di contratti di locazione 2016 stipulati dalle agenzie immobiliari, rispetto al 2015 (valori percentuali)**



Fonte: Ufficio Studi Fimaa Milano, Monza e Brianza.

Gli immobili più ricercati sono i bilocali e trilocali. Fanno ancora difficoltà ad essere affittati gli appartamenti più grandi, oltre 200 metri quadrati.

La netta maggioranza di opinioni raccolte si esprime per canoni oramai poco trattabili, a patto di riferirsi ad appartamenti in buone condizioni (dipende cioè dallo stabile, dalla veduta, dall'atrio, dall'arredo recente) e dalla buona presentabilità complessiva. Oramai una richiesta sbagliata in termini di richiesta del canone superiore al 10% rende inappetibile l'immobile, con tempi medi di locazione molto lunghi.

Il conduttore è inoltre particolarmente attento al costo lordo della locazione: quindi spese condominiali alte influiscono sulla riduzione del canone netto. Per i canoni netti di bilocali si va da 550 Euro mensili + 100/200 Euro di spese condominiali, in zone esterne alla circonvallazione, a 15.000 Euro annui + spese in zone adiacenti al centro o alle università.

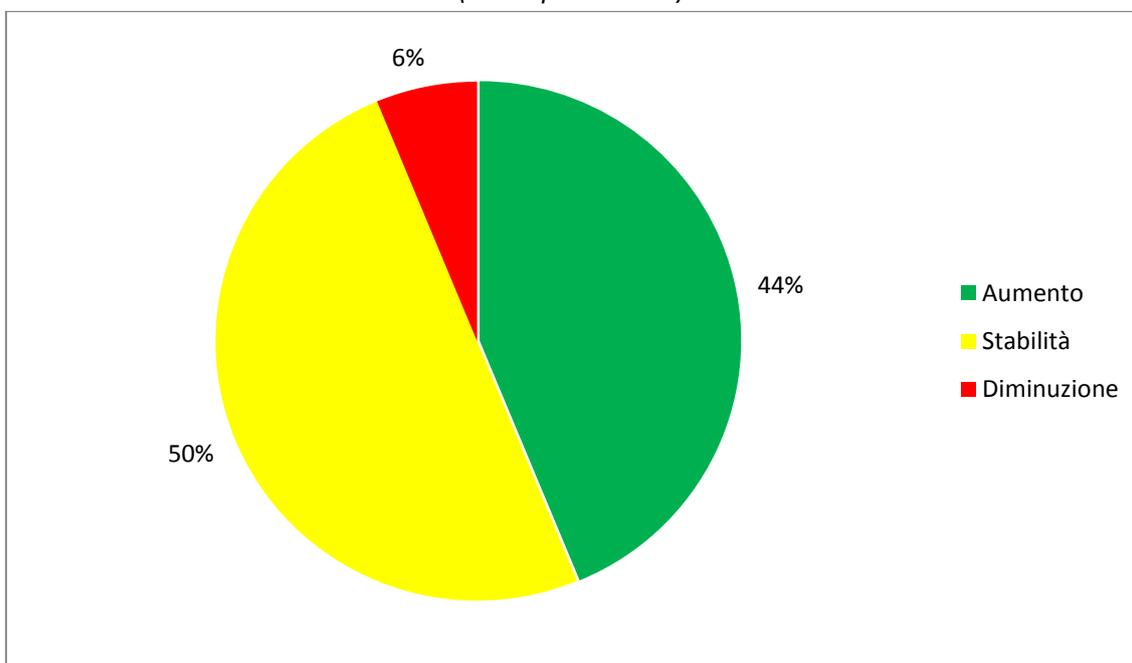
Per le zone centrali, 150 metri quadrati di uno stabile di pregio ristrutturato, quotano almeno 2.500 Euro mensili più le spese.

## COMUNI MINORI DELL'AREA METROPOLITANA

### Mercato della compravendita

Il mercato abitativo della compravendita nei comuni minori dell'area metropolitana milanese chiude il 2016 con un tono allineato a quello dell'anno precedente, con il 44% di agenti immobiliari che ha riscontrato un aumento dei livelli di fatturato derivanti dalle *fees* di intermediazione (con percentuali medie oscillanti, a seconda dei casi, tra il 15 ed il 40%). L'andamento di tale fatturato è avvenuto con qualche *gap* infrannuale, ma di base, mensilmente, si rileva un miglioramento rispetto al 2015.

#### **Comuni minori dell'area metropolitana di Milano - Preconsuntivi sul fatturato 2016 delle agenzie immobiliari derivante da attività di compravendita, rispetto al 2015** (valori percentuali)

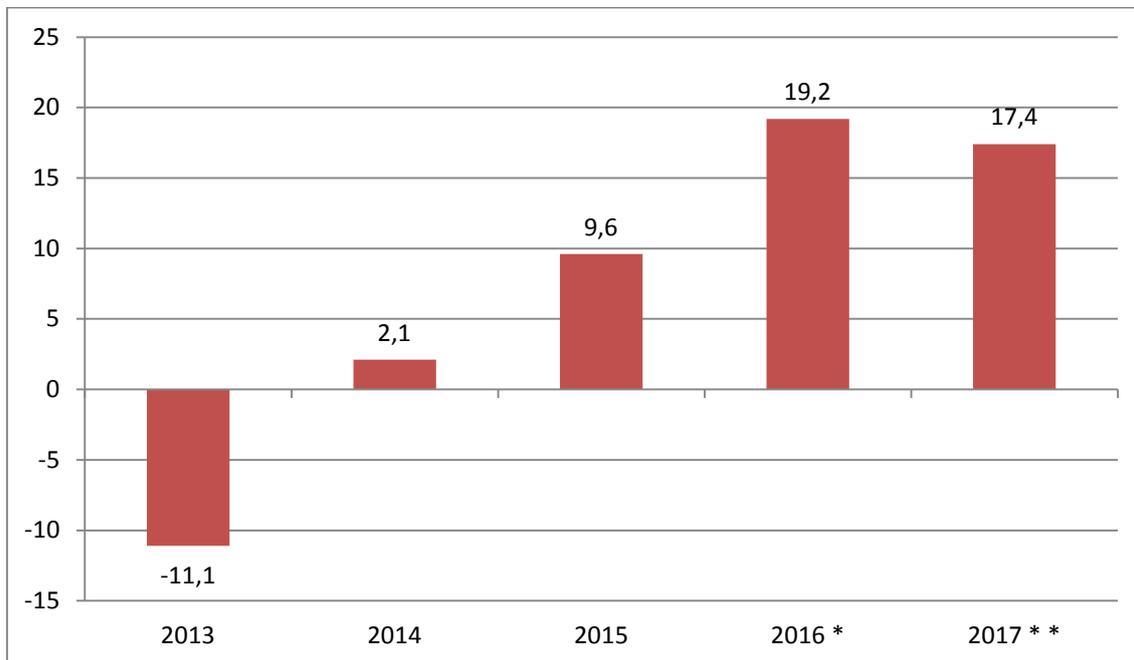


Fonte: Ufficio Studi Fimaa Milano, Monza e Brianza.

I prezzi sono stabili e, a differenza di quanto riscontrato nella città, si può dire che in alcuni casi sono stati segnalati lievi ritocchi verso il basso, a causa di una disponibilità a trattare, da parte dei proprietari, specie per immobili datati. Le percentuali di sconto sui prezzi di offerta, comunque, continuano ad oscillare tra i 3 ed i 10 punti percentuali.

La domanda spinge le compravendite ad incrementarsi di poco oltre i 19 punti percentuali nel 2016 rispetto allo scorso anno. Per il 2017, dati i preconsuntivi dell'anno 2016 e le opinioni favorevoli, è ipotizzabile un incremento più sostenuto (ma comunque inferiore a quello del 2016; +17,4%).

**Comuni minori dell'area metropolitana di Milano - Variazioni percentuali annue del numero di compravendite di abitazioni (valori percentuali)**



\* Preconsuntivi.

\*\* Previsioni.

Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Milano, Monza e Brianza su dati Agenzia delle Entrate.

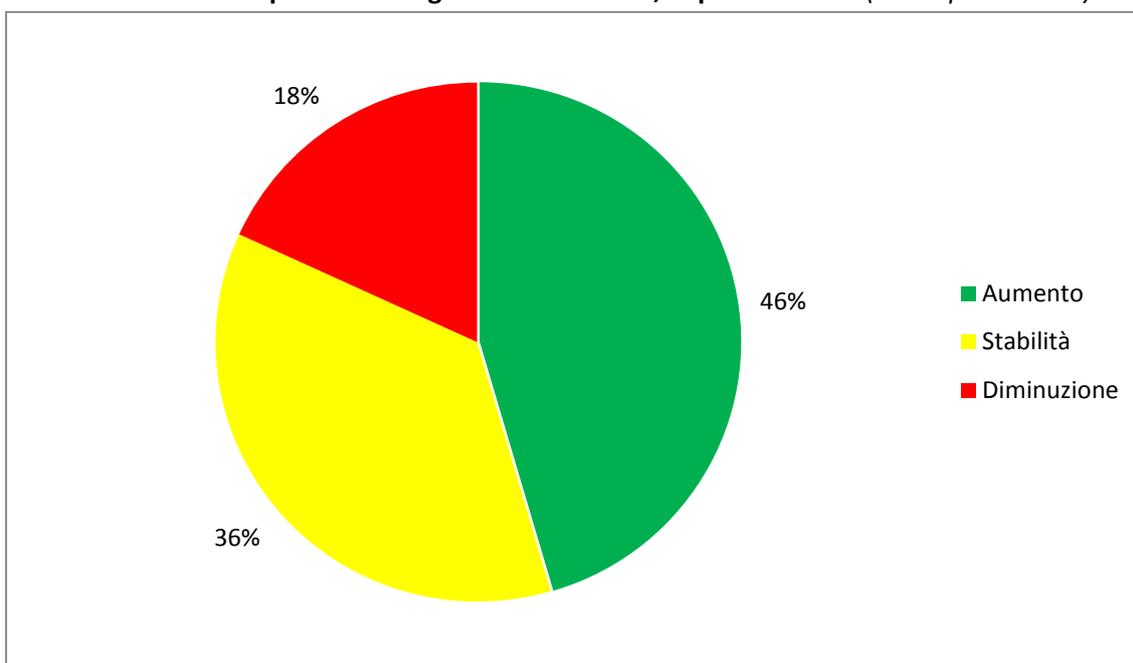
La domanda si rivolge prevalentemente ad appartamenti trilocali, meglio con due bagni e box e con basse spese condominiali. Molto richiesti anche i bilocali e, il miglioramento del tono complessivo del mercato fa aumentare anche le richieste di ville singole, bifamiliari o a schiera, anche da ristrutturare.

### Mercato della locazione

A giudizio del 46% di agenti immobiliari nel 2016 si sono stipulati più contratti di locazione rispetto al 2015: il 36% di agenti si è espresso per un mercato prevalentemente stabile.

La domanda è molto vivace, ma il mercato si caratterizza per alcune difficoltà, rappresentate dal 18% del campione, legate a casi di inquilini morosi e problematicità a produrre idonee referenze che raffreddano gli animi di alcuni proprietari. Il *target* dei conduttori è delineato per lo più da giovani coppie che hanno difficoltà ad accedere al mutuo per l'acquisto.

#### **Comuni minori dell'area metropolitana di Milano - Preconsuntivi sul numero di contratti di locazione 2016 stipulati dalle agenzie immobiliari, rispetto al 2015 (valori percentuali)**



Fonte: Ufficio Studi Fimaa Milano, Monza e Brianza.

Gli immobili più ricercati sono i bilocali. Dove la sostenibilità economica è possibile la scelta ricade sui trilocali. Anche i monolocali cominciano ad essere richiesti.

La netta maggioranza di opinioni raccolte si esprime per canoni poco trattabili, praticamente "inchiodati" sugli stessi livelli dello scorso anno, in presenza di spese condominiali basse che comunque non superino il 20/25% del canone annuo.

Il budget massimo è di circa 500/600 Euro mensili, incluse le spese, con pagamenti mensili dell'affitto.