



CAMERA DI  
COMMERCIO  
MILANO

territori  
mercati  
ambiente

TeMA



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

## 2014



### 2014: Stop & go

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

MILANO  
MONZA BRIANZA

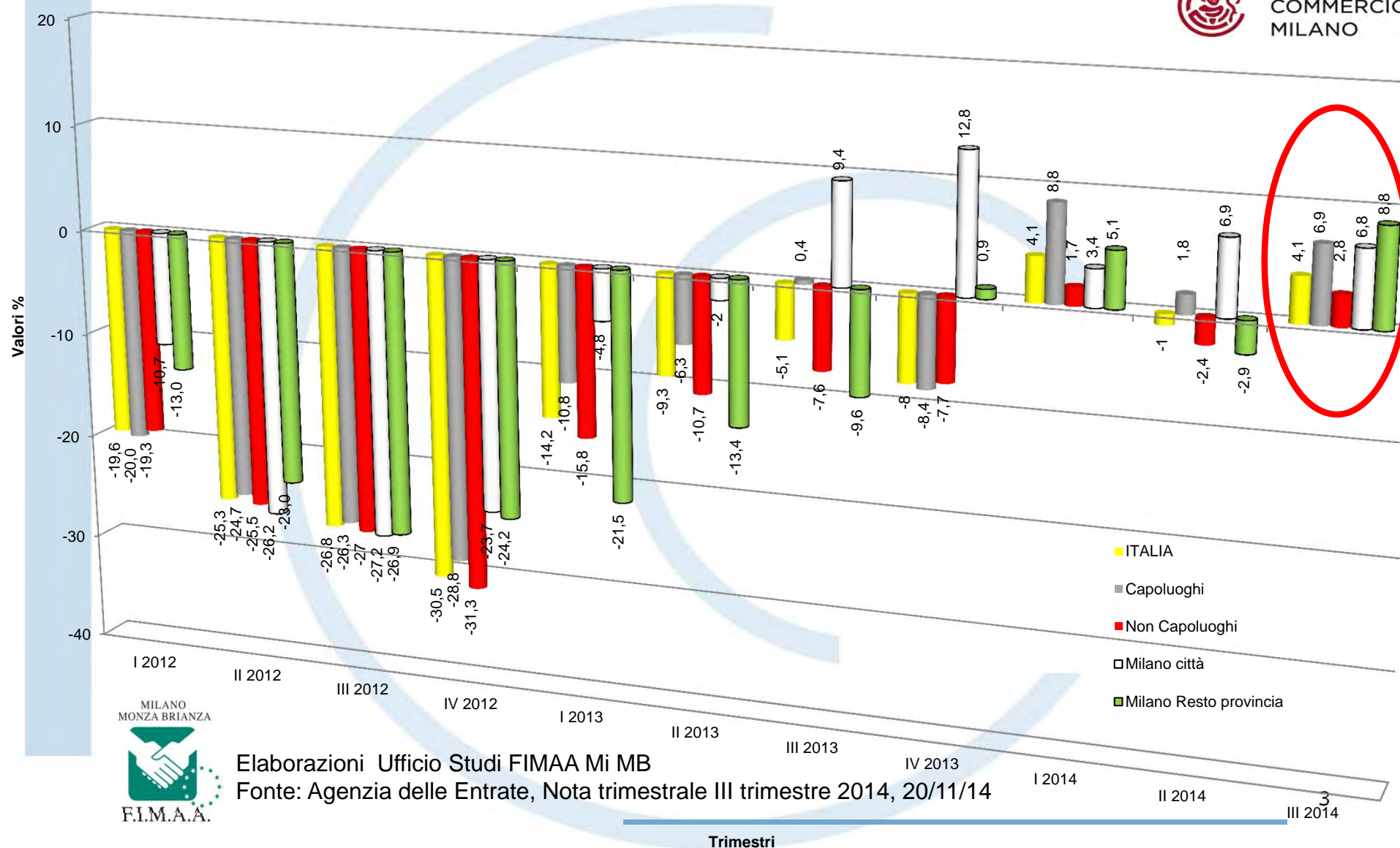


Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Mi MB  
Fonte: Sentiment Immobiliare di FIMAA Mi MB

# Mercato della compravendita residenziale

Volumi in Italia, Capoluoghi, Non capoluoghi e Milano città

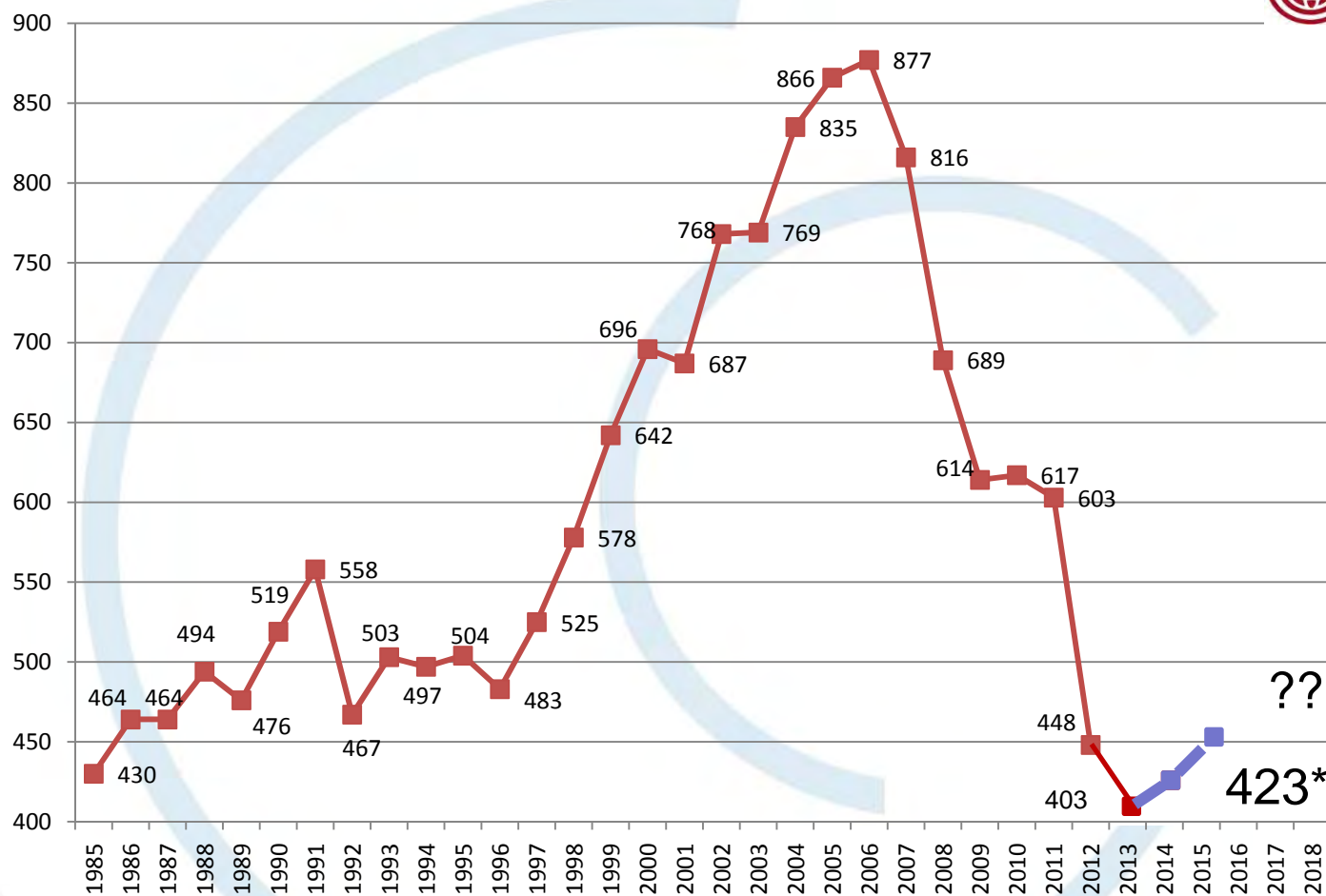
(Variazioni % annuali del numero di compravendite di appartamenti -NTN)



# 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.



## 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

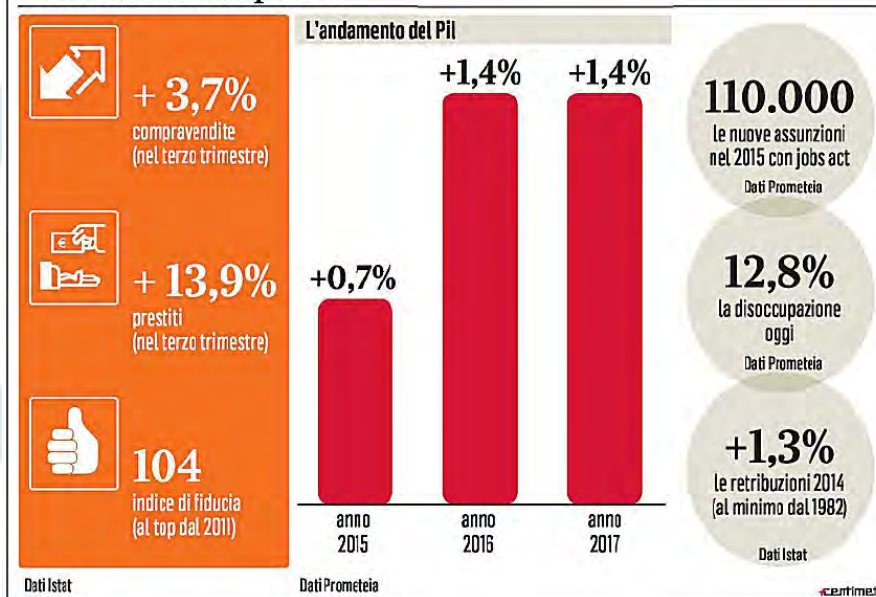


F.I.M.A.A.

Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Mi MB

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

#### I numeri della ripresa



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

### CORRIERECONOMIA

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



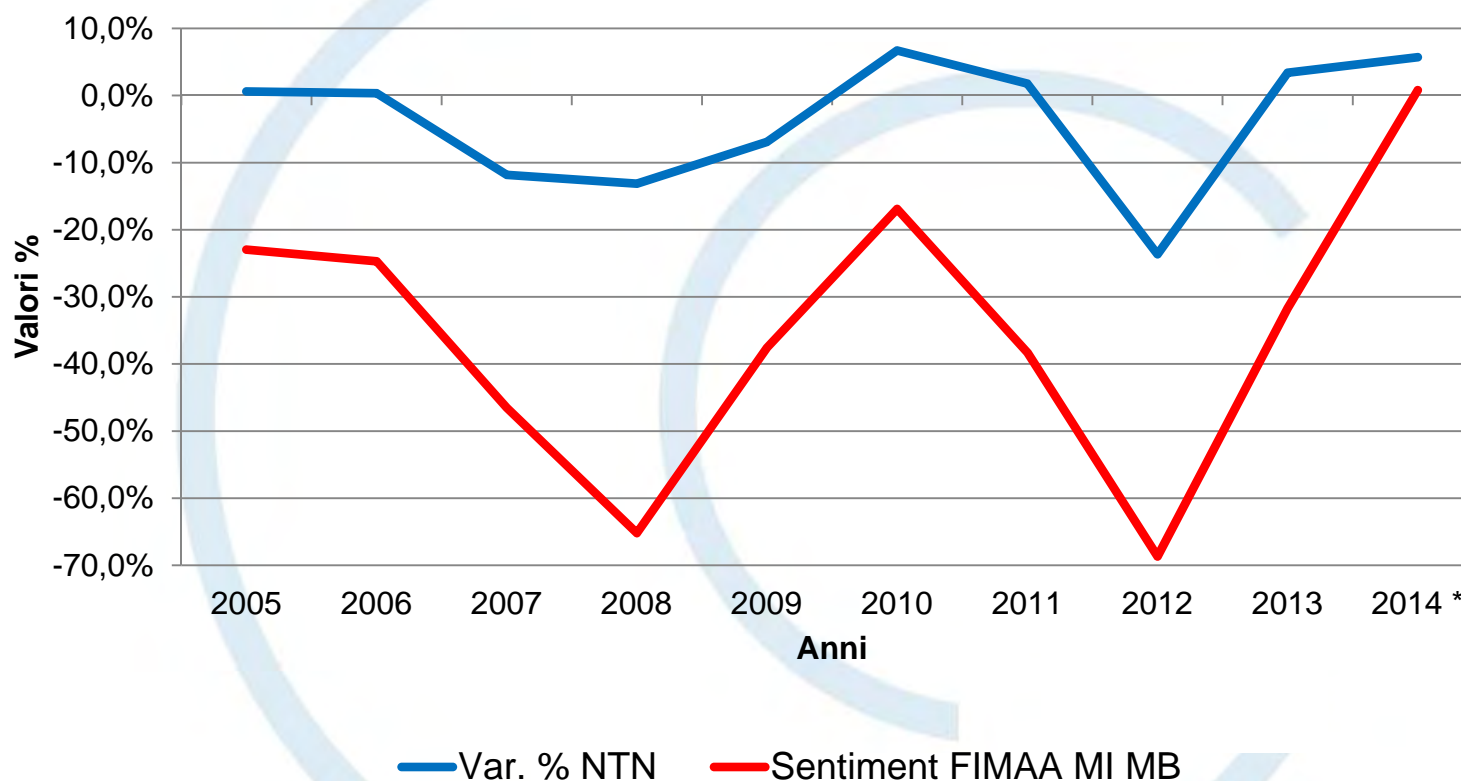
Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Mi MB  
Fonte: Sentiment Immobiliare di FIMAA Mi MB



# 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



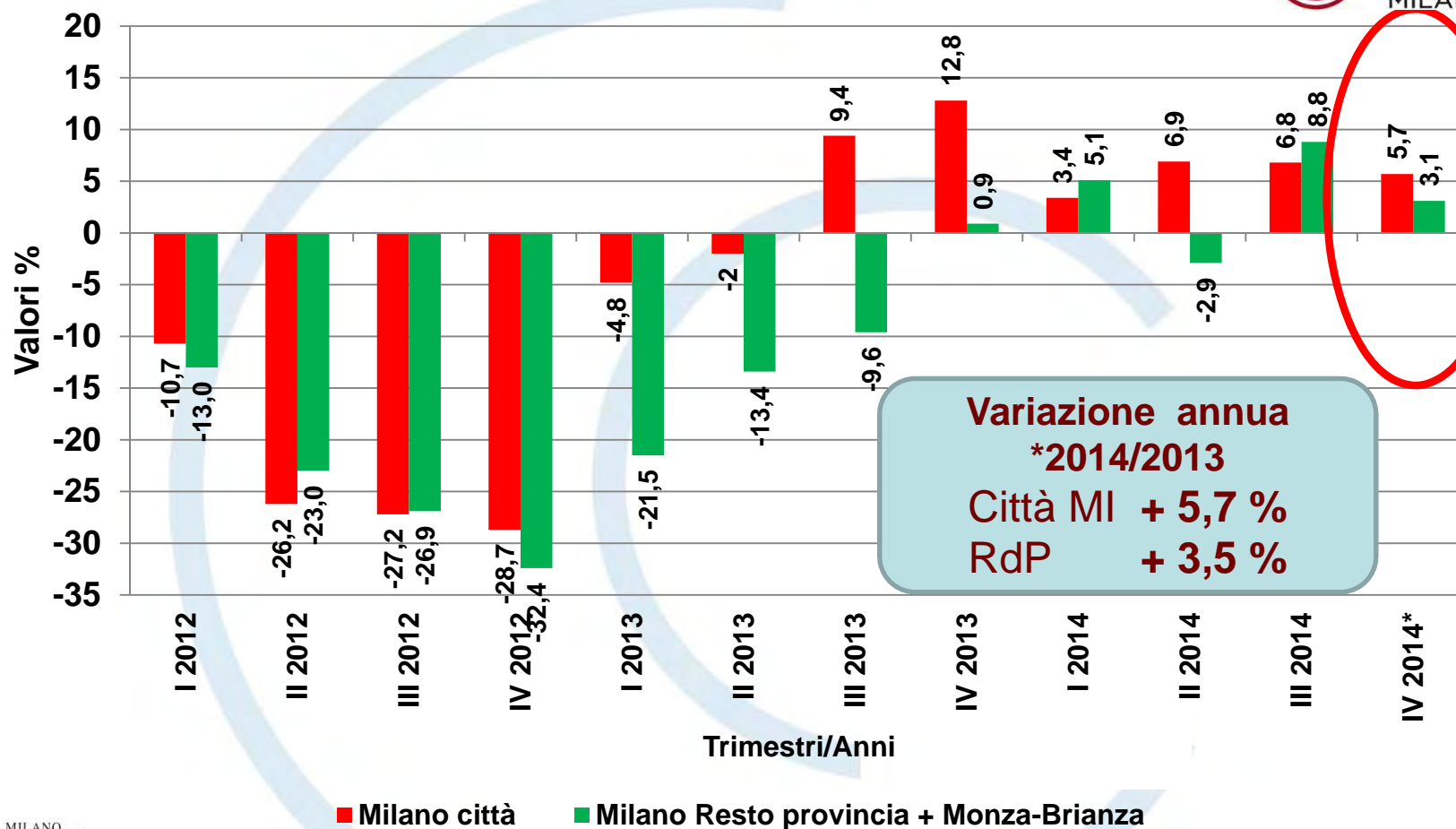
Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA MI MB  
Fonte: Agenzia del Territorio, FIMAA MI MB

(\*) In base a variazione % tendenziale I trimestre 2013 sui dati Agenzia del Territorio e Sentiment FIMAA MI MB del I quadrimestre dell'anno.

# Mercato della compravendita residenziale

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

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

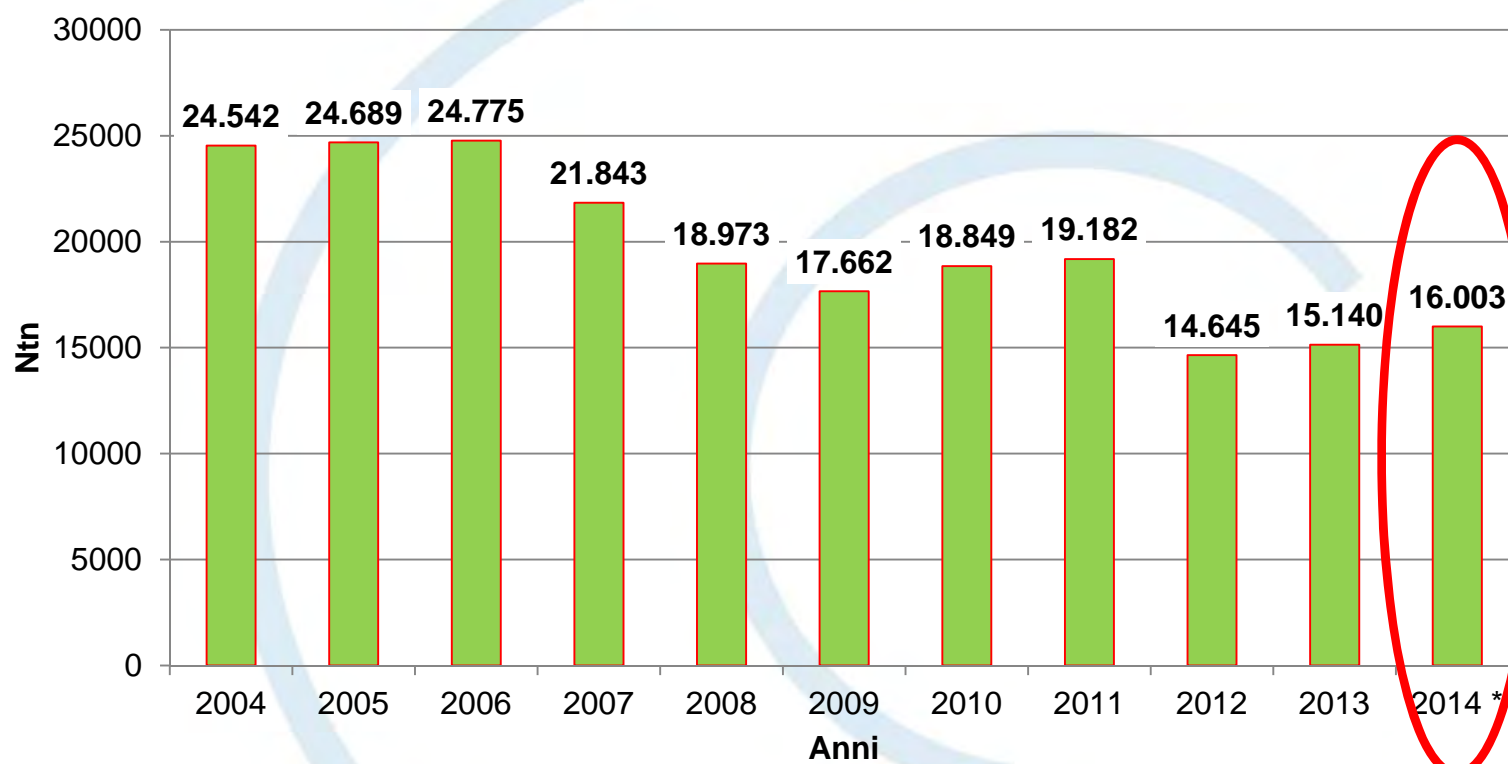


# Mercato della compravendita residenziale

Numero di compravendite di appartamenti e preconsuntivi 2014

Comune di Milano

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



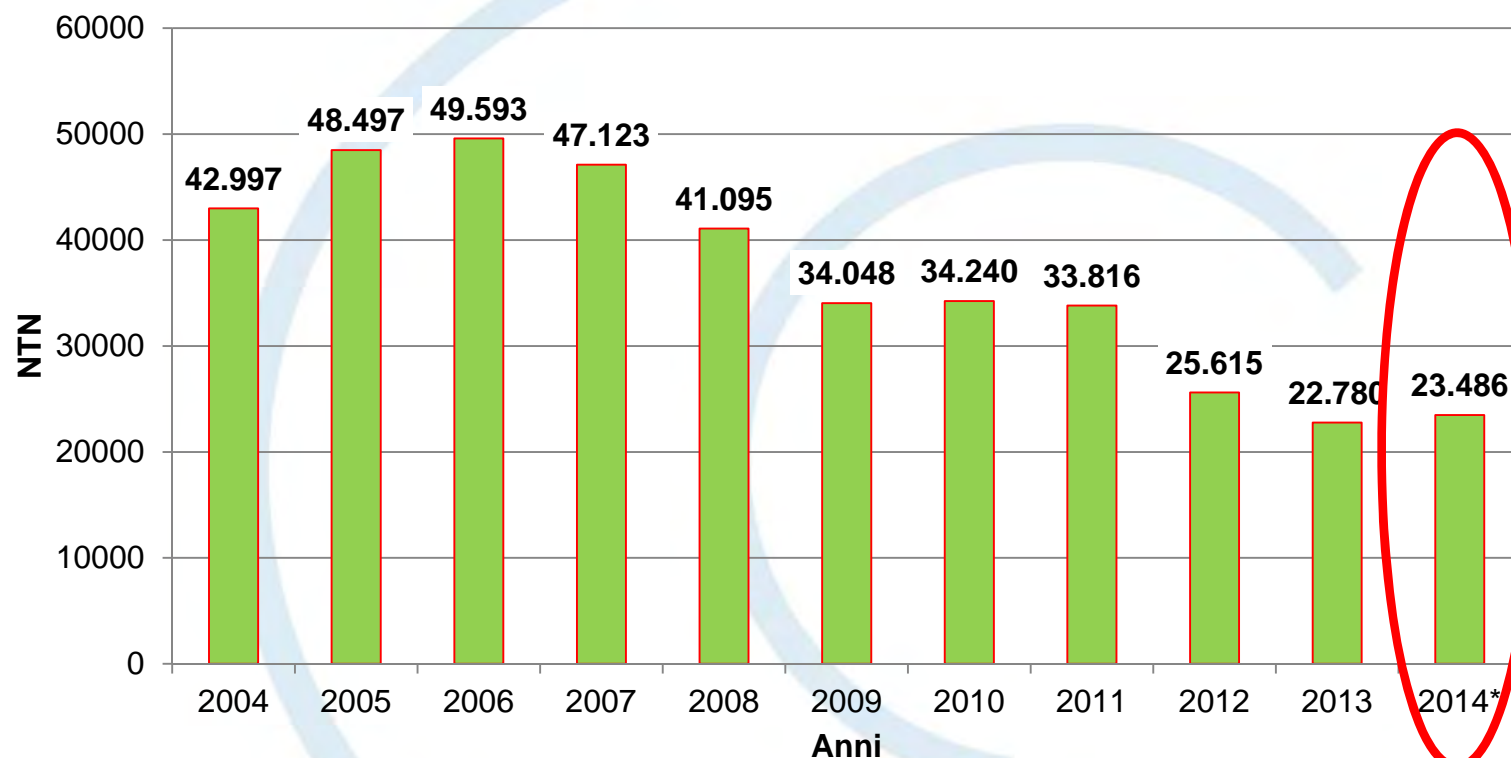
\*

# 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



MILANO  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Mi MB  
Fonte: FIMAA Mi MB

Offerta  
Domanda

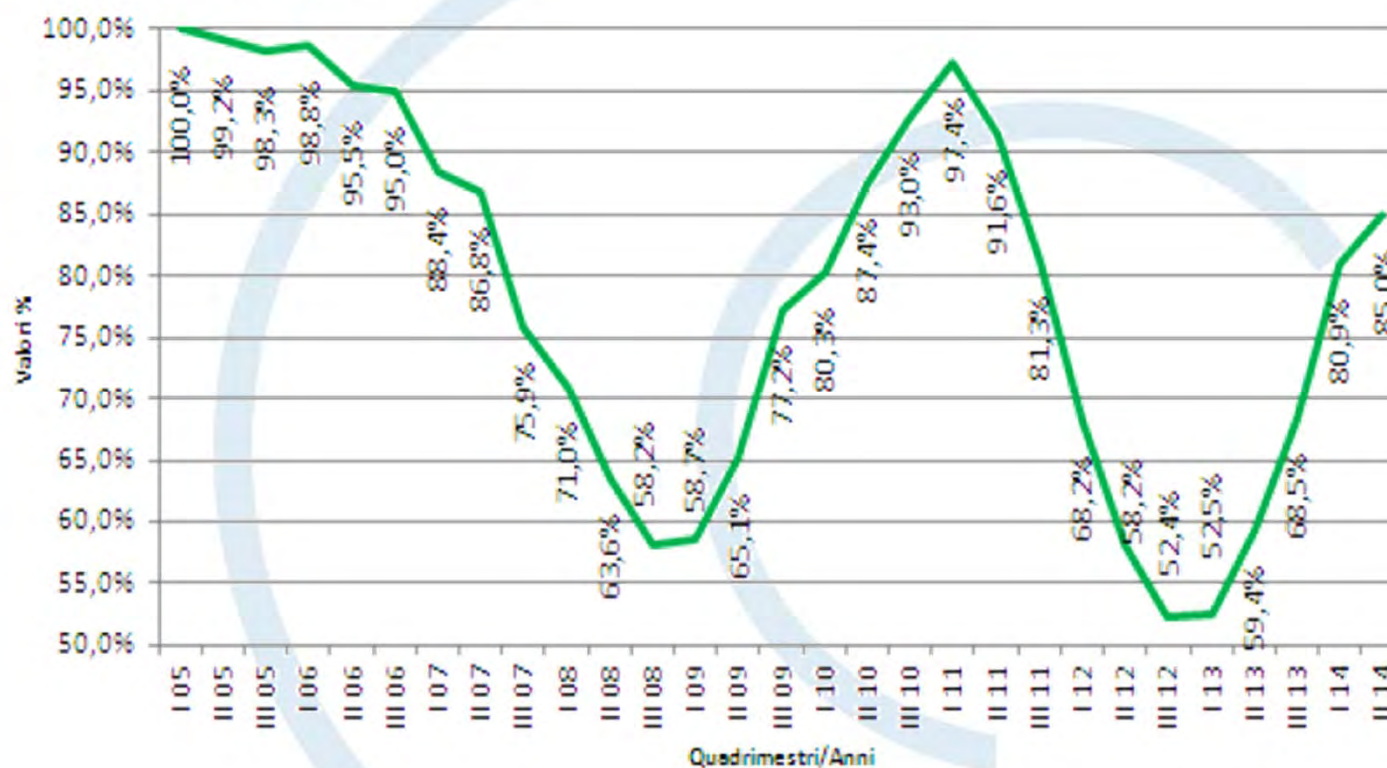


# Mercato della compravendita residenziale

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



F.I.M.A.A.

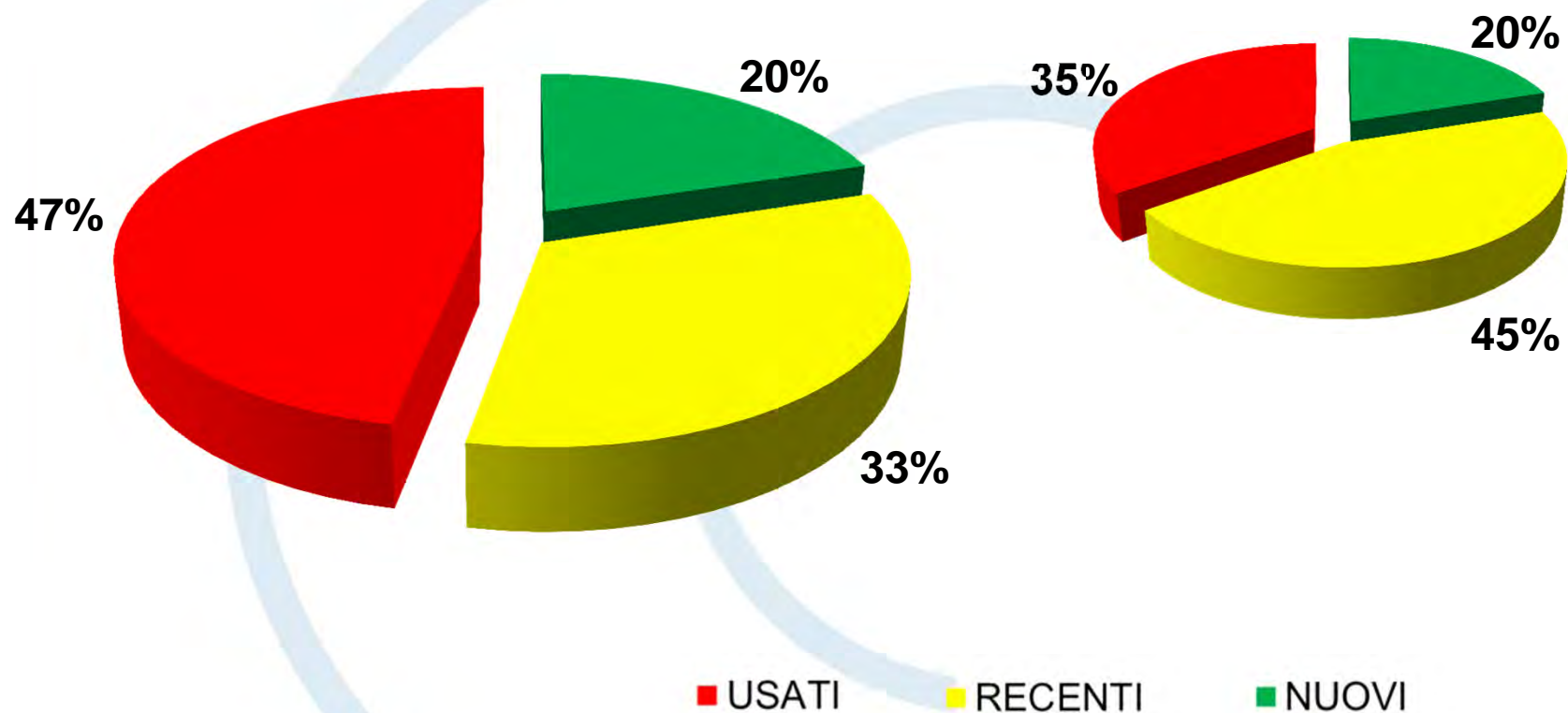
Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Mi MB  
Fonte: FIMAA Mi MB

# Mercato della compravendita residenziale

Ripartizione del numero di scambi residenziali per vetustà

Milano città

(II semestre 2014; valori %)

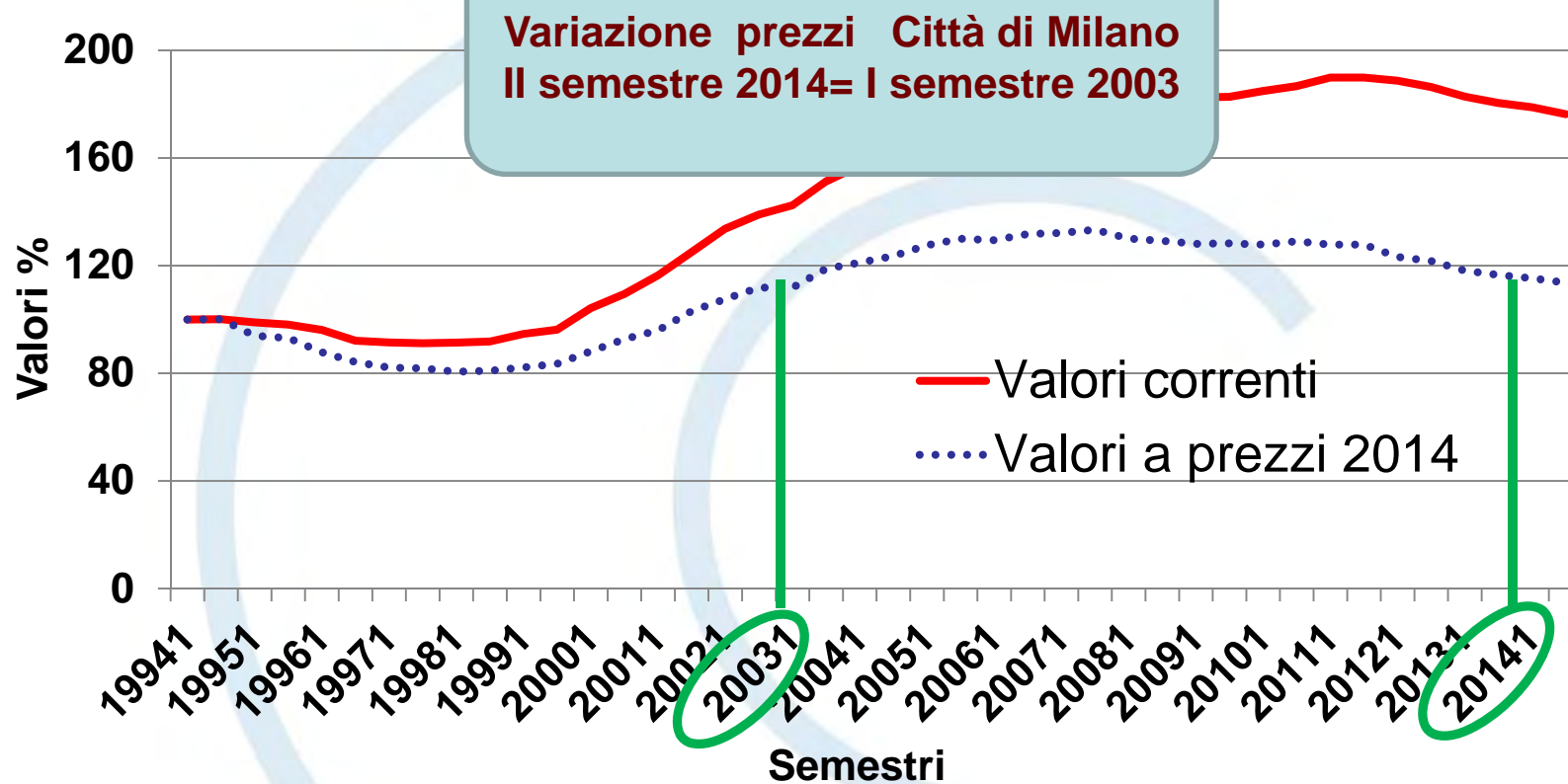


# Mercato della compravendita residenziale

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.



# Mercato immobiliare residenziale

Driver strategici 2015

## Incentivare il mercato «dal basso»



### Centralità del mercato della residenza nell'intero settore immobiliare:

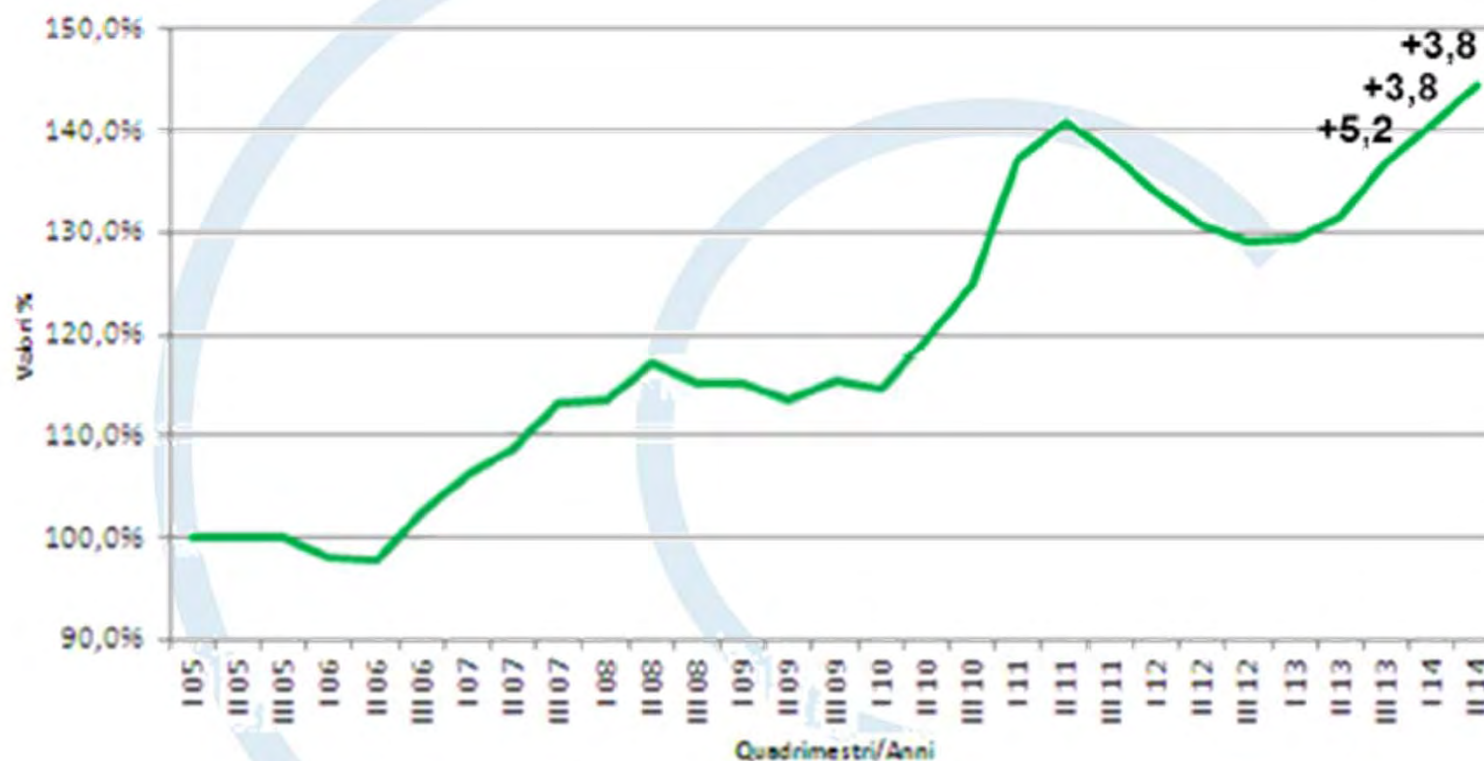
- innovazione di prodotto,
- nuovo approccio al mercato della locazione.

# 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

territori  
mercati  
ambiente

TeMA



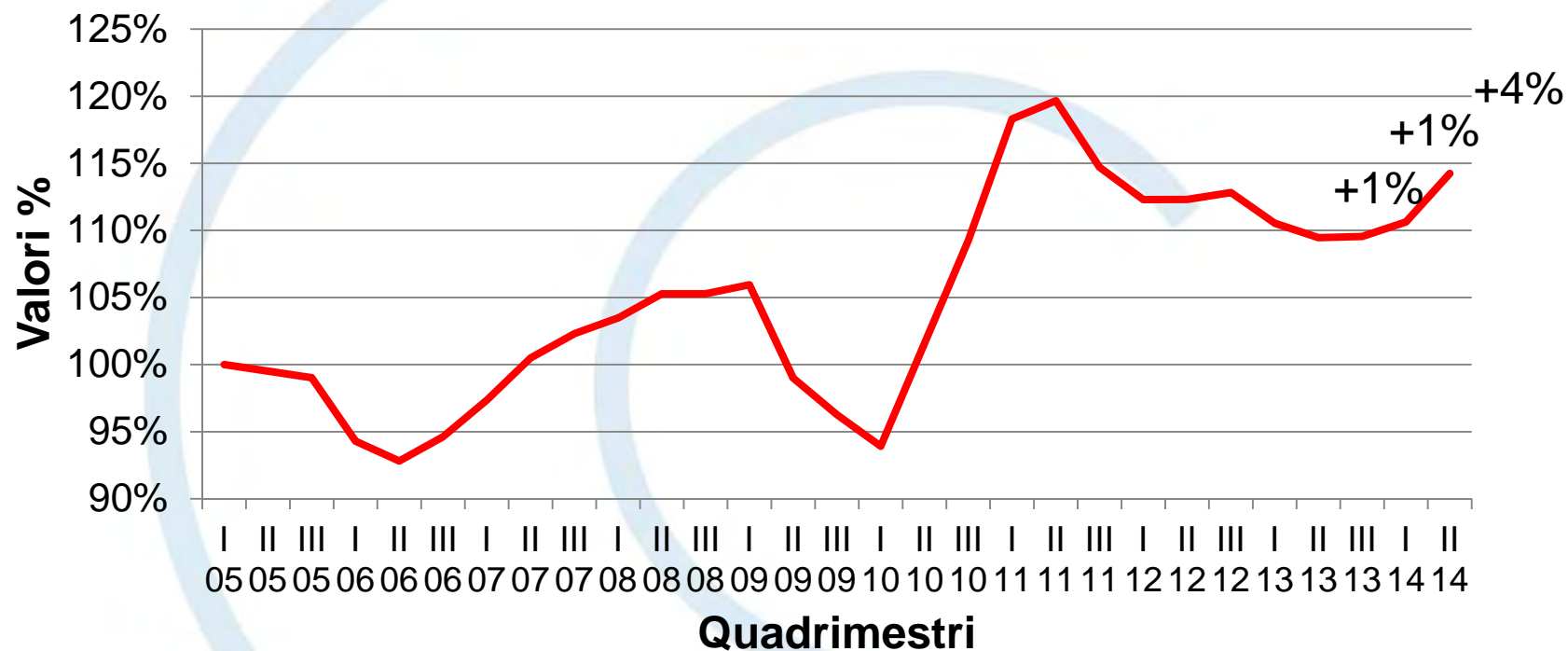
CAMERA DI  
COMMERCIO  
MILANO

# Mercato della LOCAZIONE residenziale

Clima di fiducia del mercato della locazione di appartamenti

## Milano COMUNI MINORI

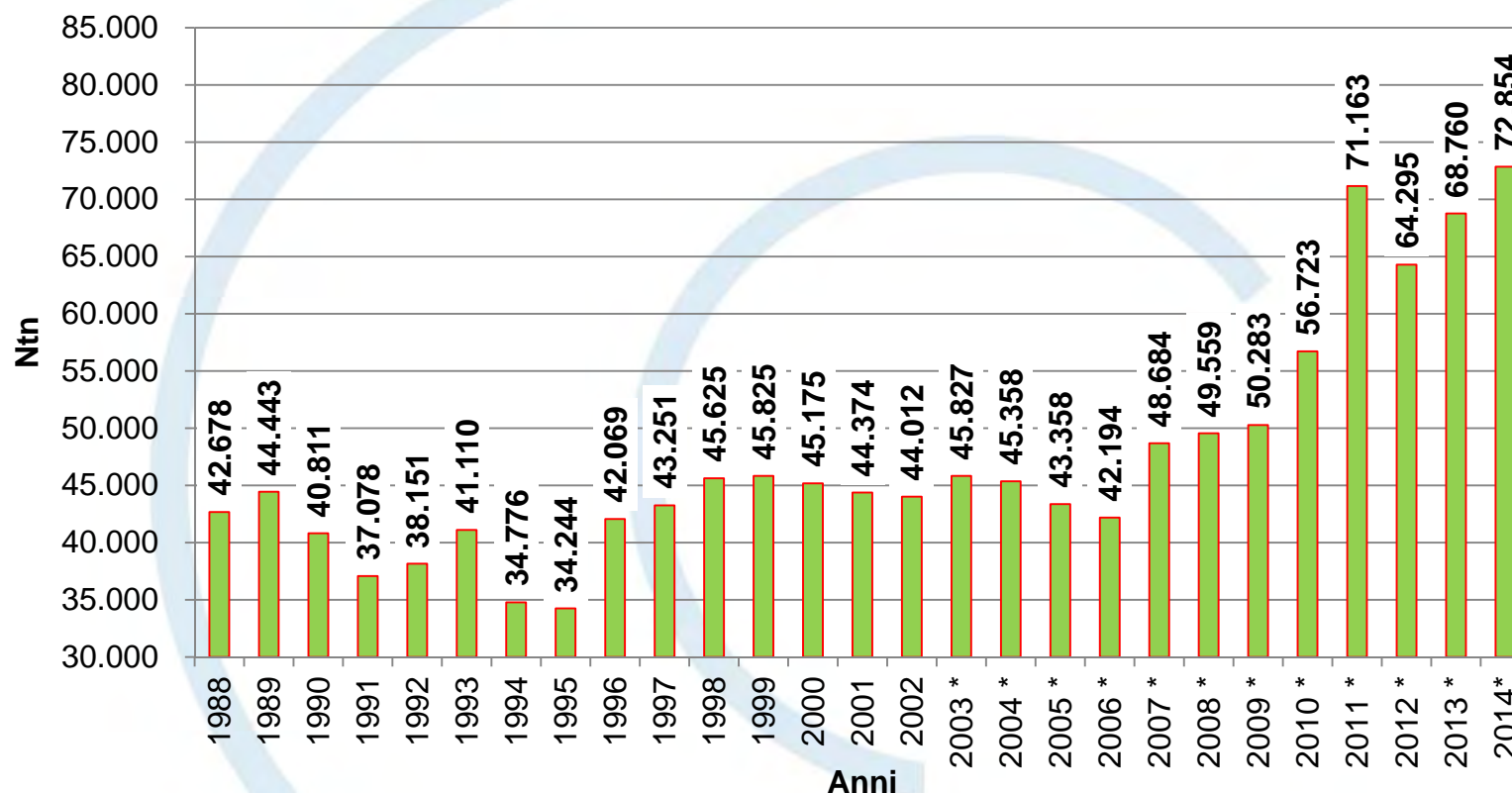
(indici destagionalizzati dei giudizi % di aumento al netto di quelli di calo di indice composito [D, S, N; P],  
I quadrimestre 2005 =100)



# Mercato della LOCAZIONE residenziale

Numero di contratti di locazione di appartamenti

Milano città



MILANO  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

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*

