

Sentiment **città Milano**

Residenziale

IQ 2019



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

## 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:**  
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)

# Città di Milano - Il «clima di fiducia» compravendita abitazioni

## IN SINTESI

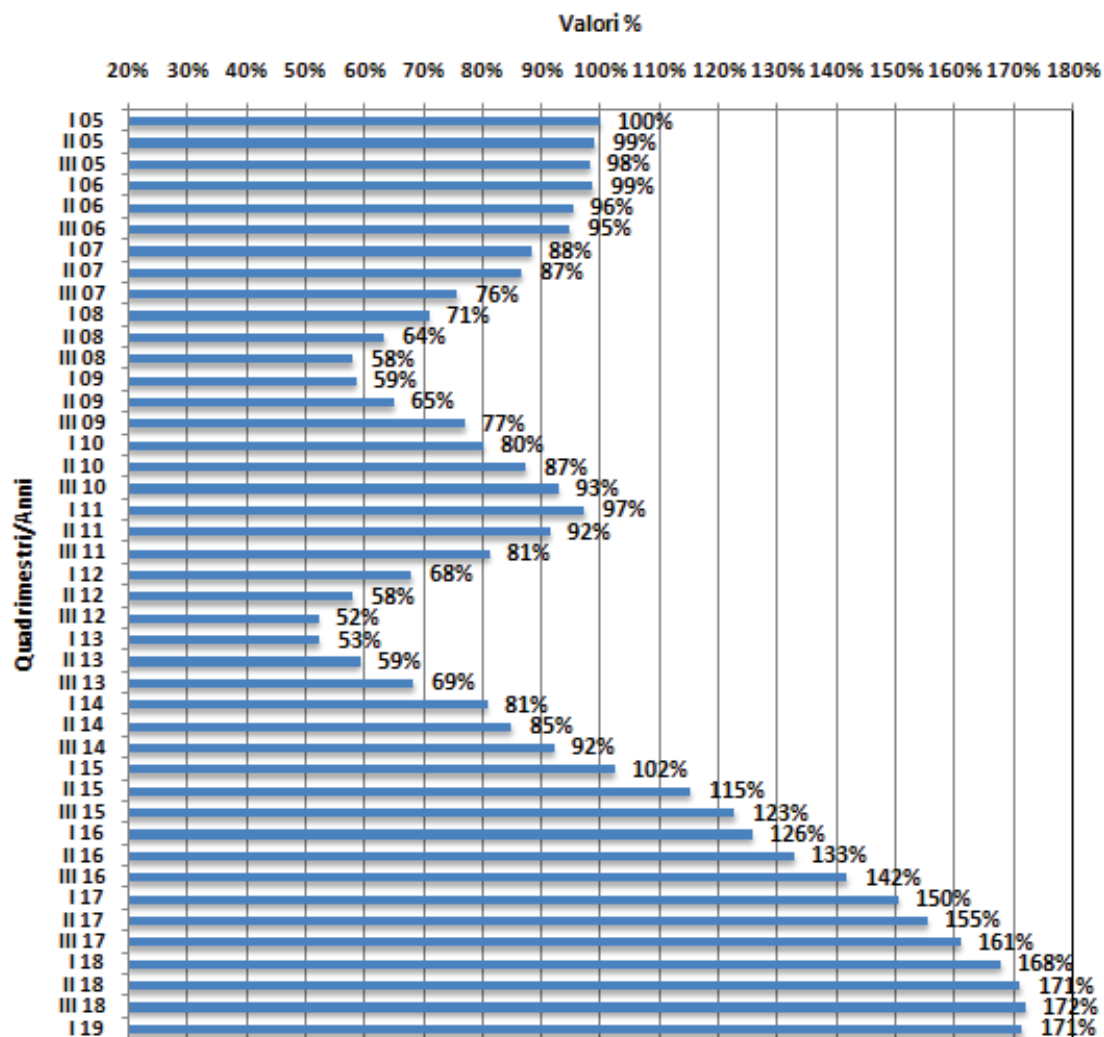
	Domanda	Offerta	Scambi	Prezzi	Indice sintetico
<b>IQ 19</b>	<b>199,5%</b>	<b>57,1%</b>	<b>187,0%</b>	<b>156,3%</b>	<b>171,4%</b>
<b>Var. % su IIIQ 18</b>	<b>-0,3%</b>	<b>-9,3%</b>	<b>-2,8%</b>	<b>-1,4%</b>	<b>-0,4%</b>
<b>Var. % su IQ 18</b>	<b>-0,8%</b>	<b>-24,0%</b>	<b>-4,9%</b>	<b>5,0%</b>	<b>2,1%</b>

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

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

La differenza  
percentuale indica la  
variazione rispetto ai  
giudizi espressi in  
precedenza (non  
della variabile che  
misura)

## Città di Milano - Il «clima di fiducia» compravendita abitazioni



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

### IQ 2019

Stabile rispetto al  
quadrimestre  
precedente,  
nonostante la  
domanda (e  
conseguentemente  
gli scambi) rallentino  
nella crescita

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

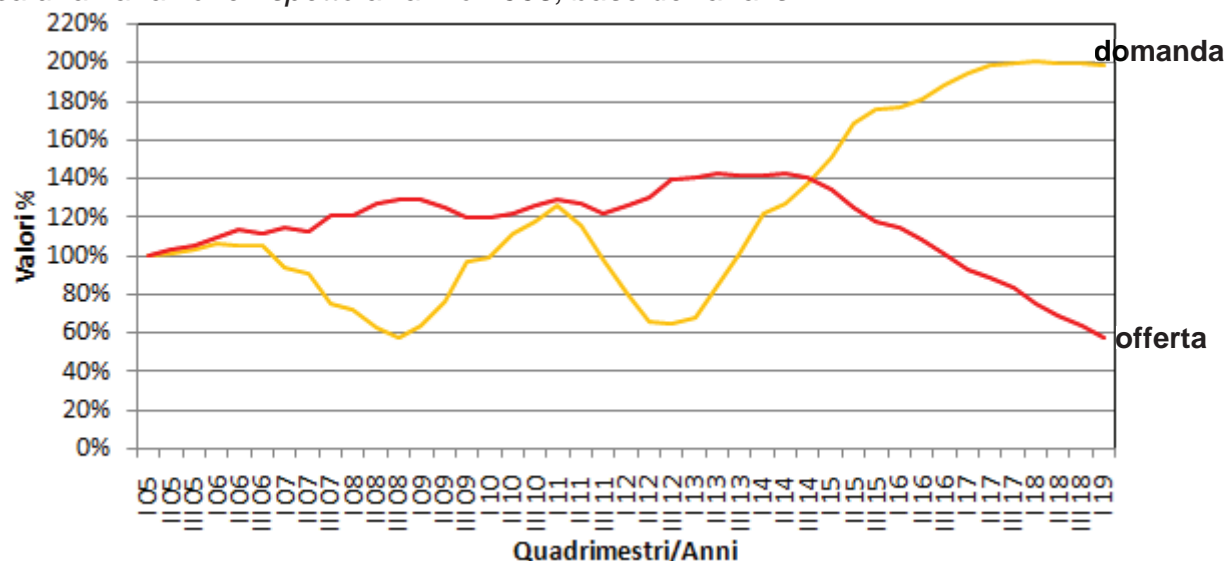
# Città di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita abitazioni

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

## DOMANDA E OFFERTA

### IQ 2019

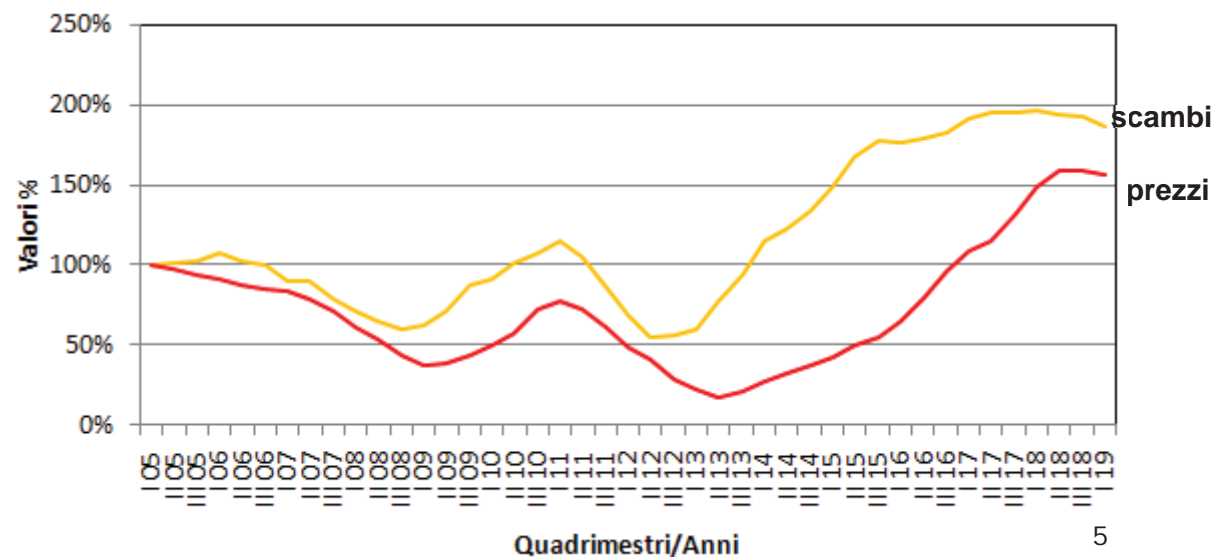
La domanda di abitazioni viene percepita un po' meno dinamica rispetto ad un anno fa (-1,6%) ma l'offerta continua drasticamente a calare (-18% rispetto a IQ 2018)



## SCAMBI E PREZZI

### IQ 2019

Rispetto a IQ 2018 numero di scambi ipotizzati in lieve riduzione, prezzi percepiti in ulteriore rafforzamento



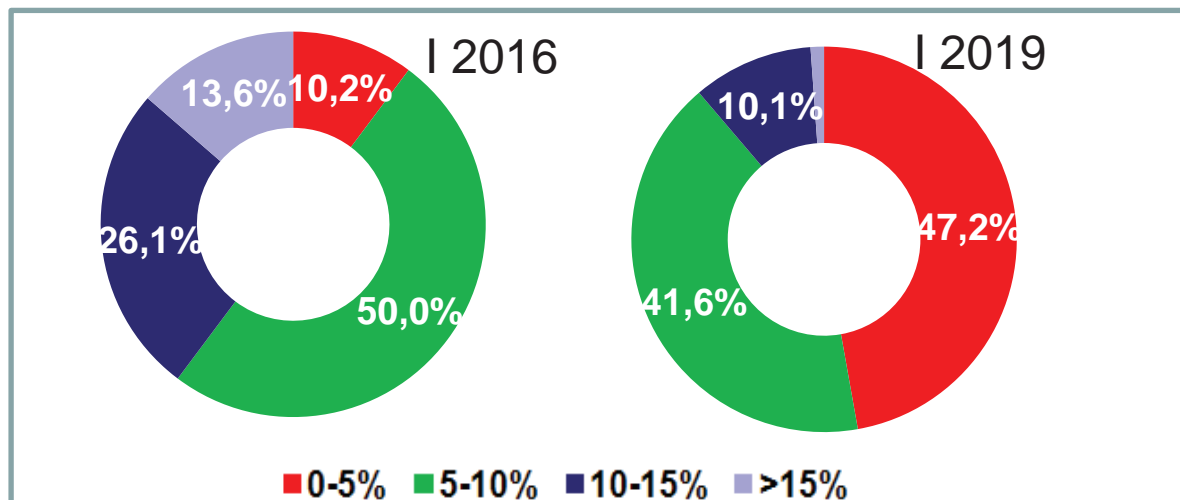
# Milano città - Sconti e tempi di vendita compravendita di abitazioni

Percentuale di rispondenti all'indagine

## FASCE DI SCONTI

### IQ 2019

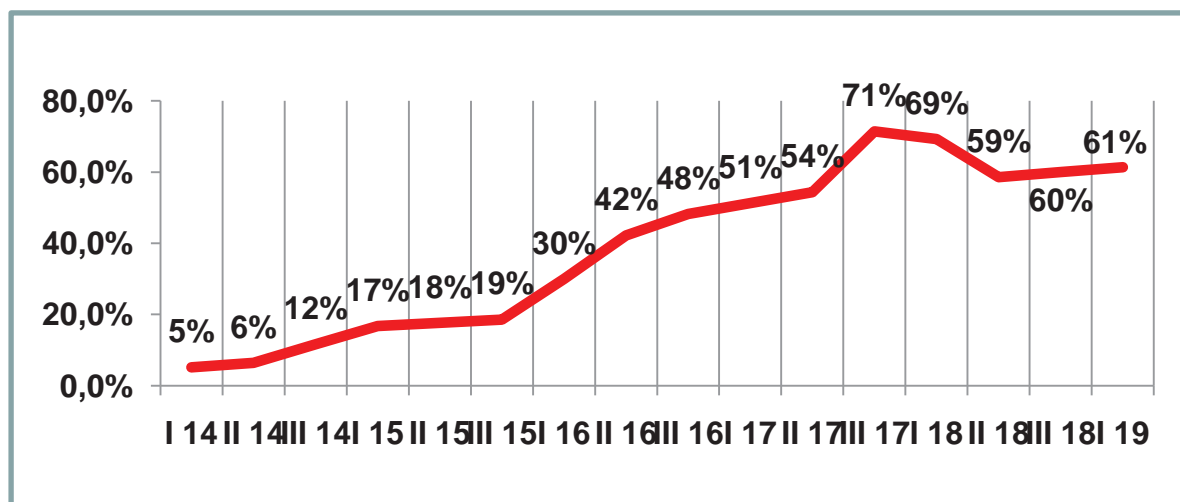
lo sconto applicato in fase di trattativa si sta assottigliando: tra 0 e 10% per l'88,8% di intervistati (erano il 60,2% nel 2016)



## GIUDIZI % DI RIDUZIONE DEI TEMPI MEDI DI VENDITA

### IQ 2019

Dopo l'anomalia registrata nel IIIQ 17 dal 71% del campione, nel 2019 prosegue il trend crescente senza soluzione di continuità dal 2014



## Milano città – Quota % di appartamenti nuovi compravenduti IQ 19

I 16	Nuovi	Recenti	Vecchi
Città di Milano	15,9	32,5	52,4
Area metropolitana Milano	26,7	37,3	36,0
Italia (Istat)	20,32	79,68	

I 19	Nuovi	Recenti	Vecchi
Città di Milano	19,1	30,7	50,5
Area metropolitana Milano	17,8	39,2	43,0
Italia (Istat)	18,70	81,30	

## Milano città – Appartamenti più richiesti

### PIÙ RICHIESTI

#### IQ 2019

Gli appartamenti più grandi sembrano diventare meno appetibili. Bilocali e Trilocali sempre i più richiesti. Rinnovato interesse per monolocali



I 2016

Trilocali  
Bilocali

Mono / Quadri  
pentolocali

I 2019

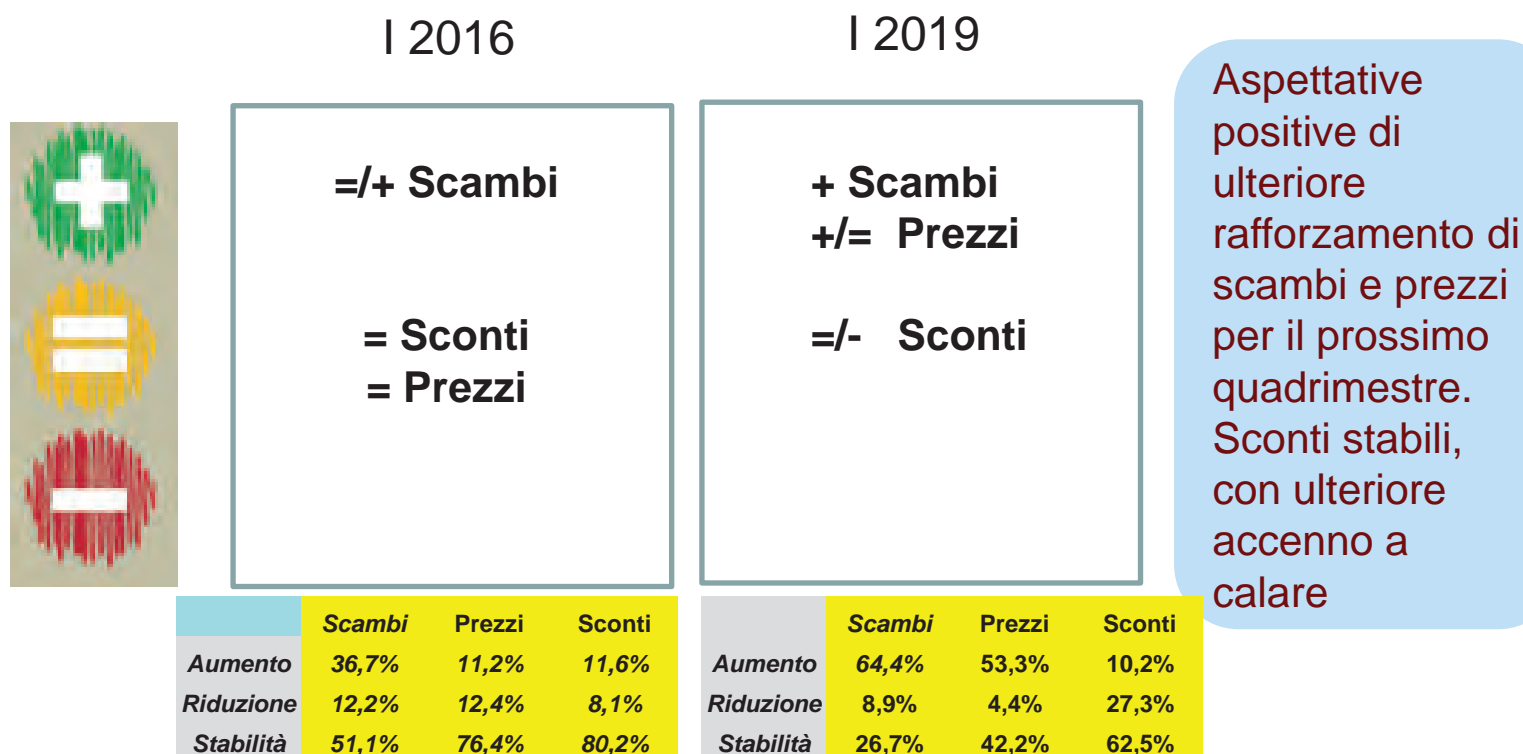
Bilocali  
Trilocali  
Monolocali

Quadri /  
Pentalocale



# Milano città - Previsione prossimi mesi compravendita abitazioni

## Variabili per acquisto



# Città di Milano - Il «clima di fiducia» locazione abitazioni

## IN SINTESI

	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
<b>IQ 19</b>	<b>225,2%</b>	<b>2,2%</b>	<b>204,4%</b>	<b>211,3%</b>	<b>209,7%</b>
<b>Diff. % su IIIQ 18</b>	<b>0,7%</b>	<b>-75,7%</b>	<b>-1,9%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>0,3%</b>
<b>Diff. % su IQ 18</b>	<b>2,7%</b>	<b>-91,1%</b>	<b>0,7%</b>	<b>3,5%</b>	<b>4,7%</b>

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

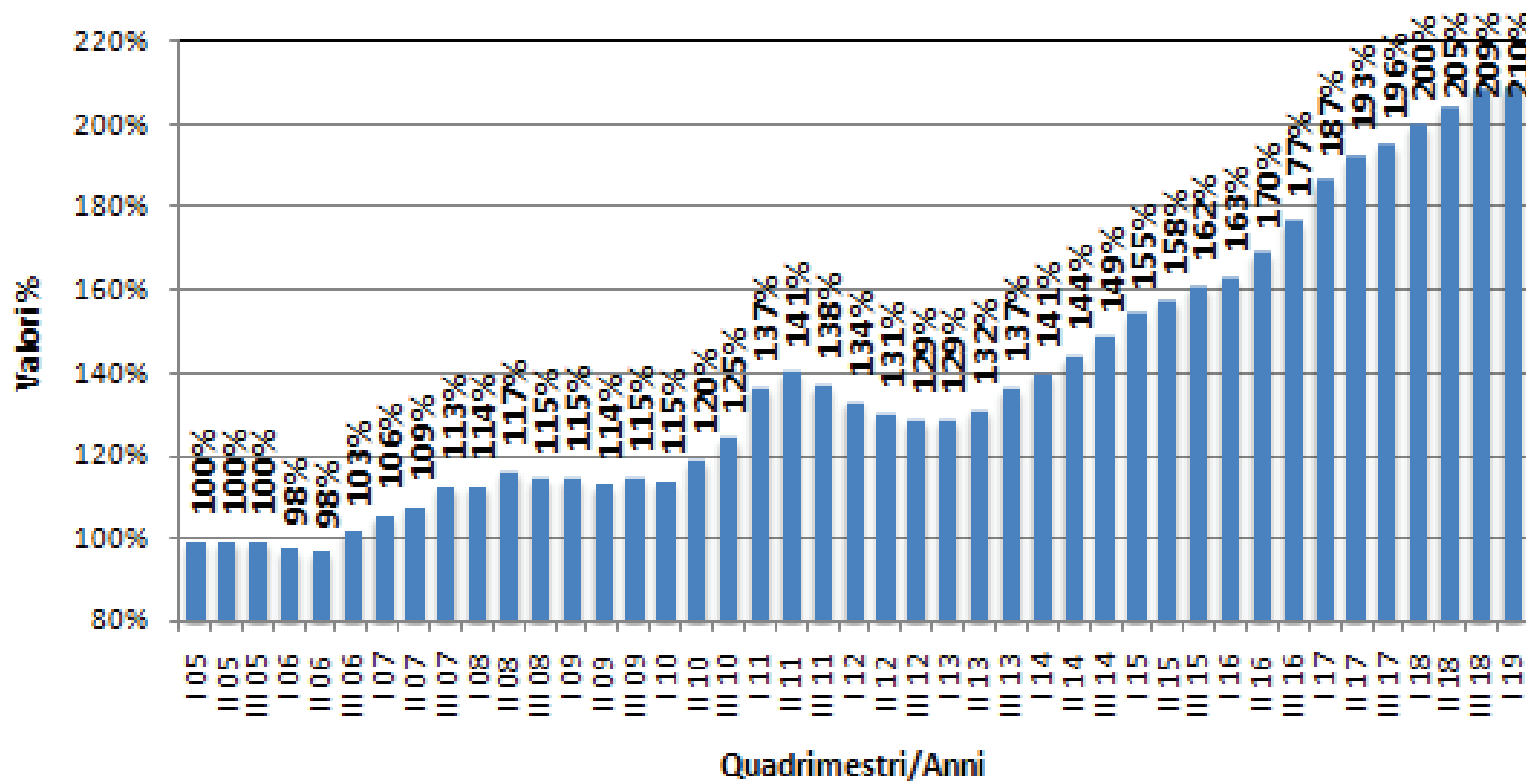
Il valore percentuale  
meno 100 indica una  
variazione rispetto  
all'anno 2005, base  
dell'analisi.

La differenza  
percentuale indica la  
variazione rispetto ai  
giudizi espressi in  
precedenza (non  
della variabile che  
misura)

# Milano città - Mercato della LOCAZIONE di abitazioni

## Clima di fiducia del mercato della locazione di appartamenti

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



Il sentiment mercato della locazione nel Capoluogo continua a crescere, con un'offerta in forte riduzione rispetto a IQ 18

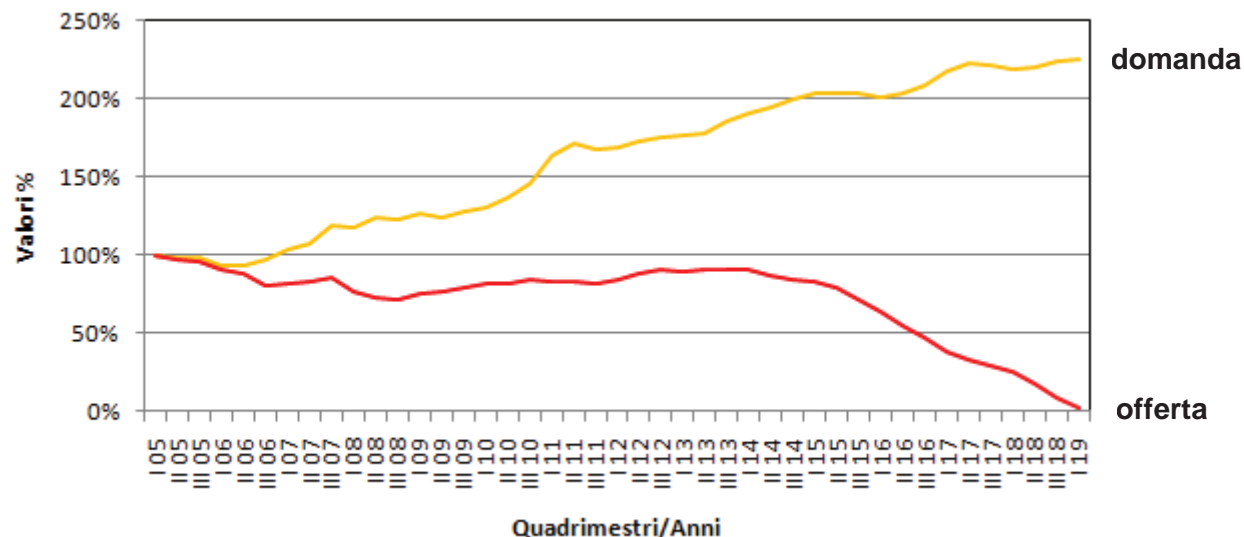
# Milano città - Indicatori analitici – Mercato locazione abitazioni

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

## DOMANDA E OFFERTA

### IQ 2019

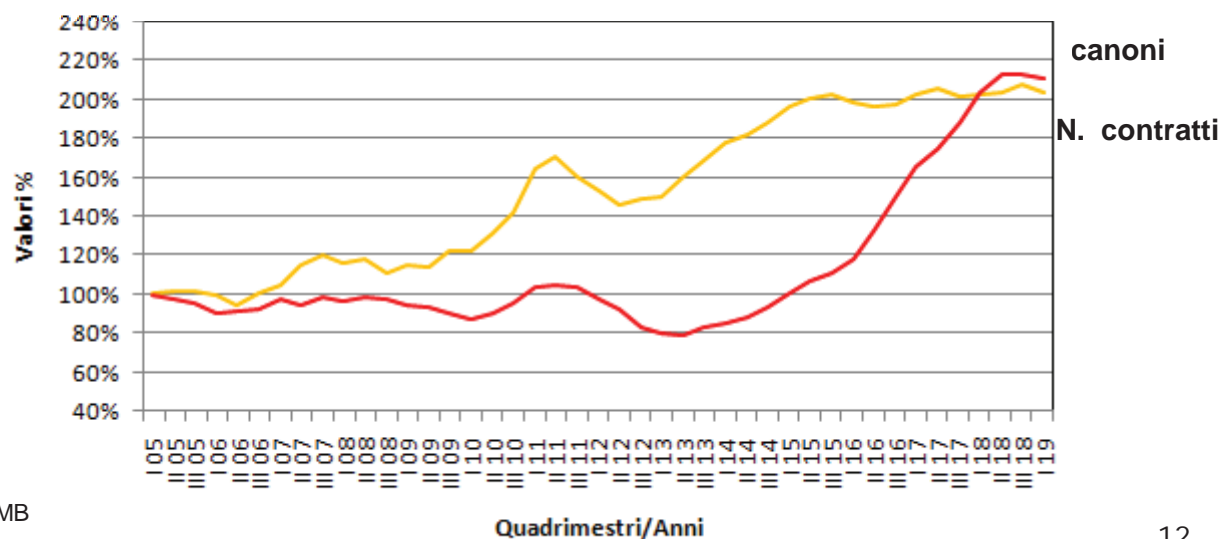
Percepita sempre calante l'offerta di appartamenti in affitto, la domanda cresce ancora



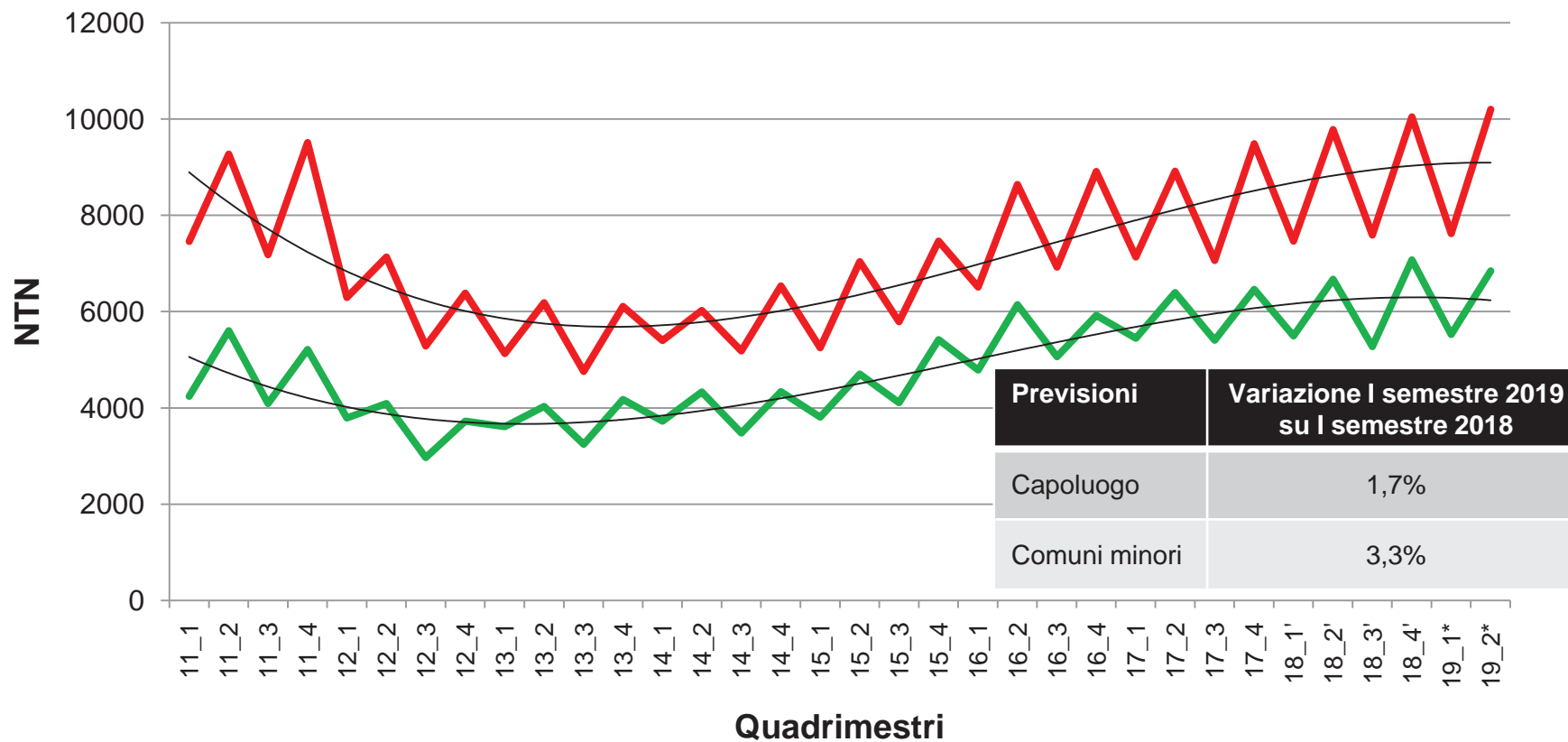
## SCAMBI E PREZZI

### IQ 2019

Giudizi sul numero di contratti di affitto stabili, canoni si stanno stabilizzando



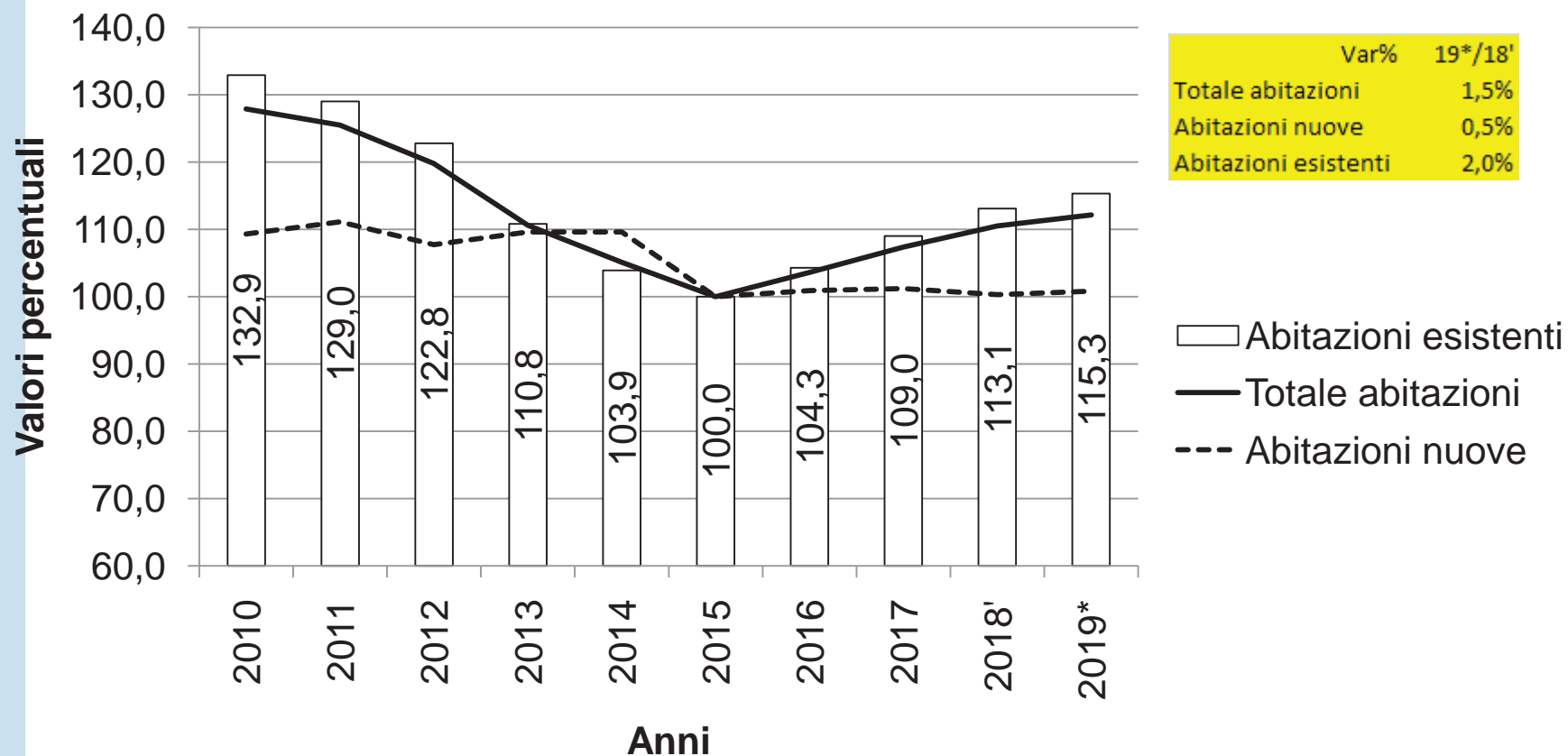
## Milano – Andamento del numero di scambi di abitazioni e previsioni



— Comune Capoluogo

— Comuni non capoluogo

## Comune Milano - Indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100)



	Var%	19*/18'
Totale abitazioni	1,5%	
Abitazioni nuove	0,5%	
Abitazioni esistenti	2,0%	

Valori percentuali