

Sentiment **Milano e hinterland**

Commerciale

IIQ 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)

Il «clima di fiducia» compravendita commerciale

IN SINTESI

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)

	Uffici città	Uffici <i>a.m.*</i>	Negozi città	Negozi <i>a.m.*</i>	Industr. città	Industr. <i>a.m.*</i>
IQ 19	136,9%	93,3%	135,3%	92,6%	69,6%	56,1%
Var. % su IIIQ 18	7,8%	10,5%	1,8%	5,9%	1,3%	7,1%
Var. % su IQ 18	17,2%	18,9%	4,6%	11,0%	16,9%	19,2%

* area metropolitana

Clima di fiducia "sintetico" per gli immobili commerciali in miglioramento in tutta la città e area metropolitana.

Città di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita uffici

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

DOMANDA E OFFERTA

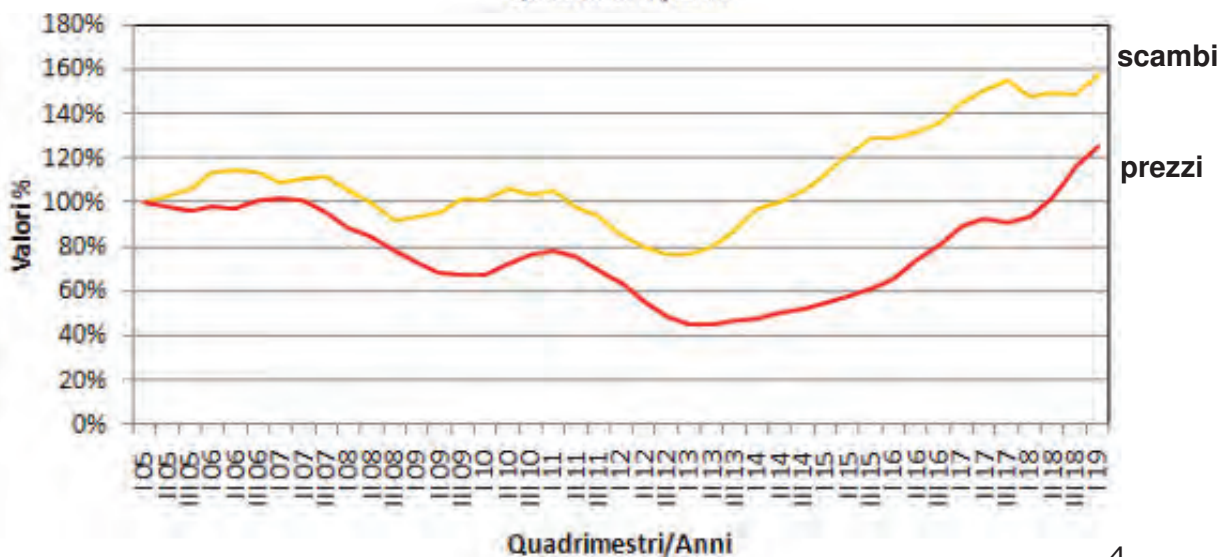
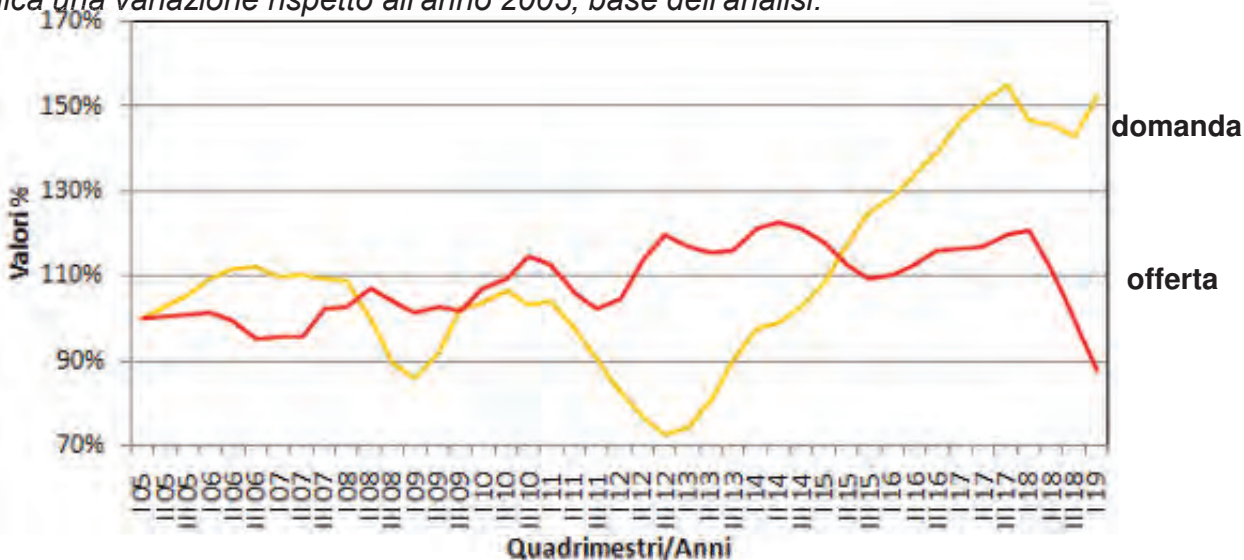
I Q 2019

Finalmente si apre una decisa forbice tra la curva di domanda e quella di offerta. La prima manifesta i trend crescenti la cui inversione è da collocare alla fine del 2012; la seconda mostra una riduzione delle quantità offerte dall'inizio dello scorso anno.

SCAMBI E PREZZI

I Q 2019

Numero di scambi in trend crescente, come la domanda. La riduzione delle quantità offerte migliora la percezione dell'incremento dei prezzi di vendita.



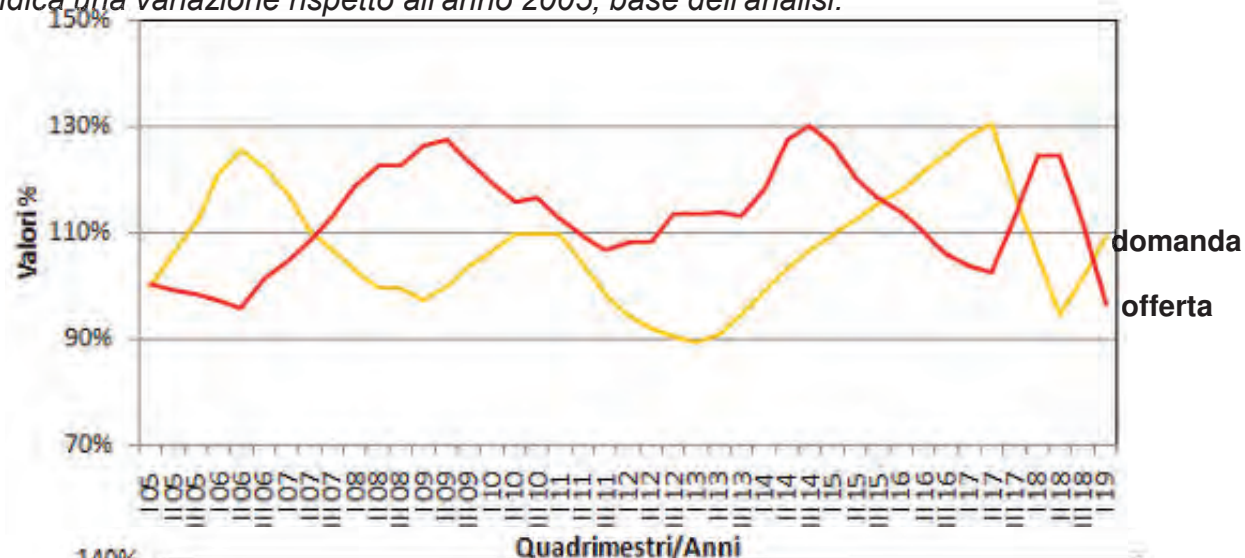
Area metropolitana di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita uffici

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

DOMANDA E OFFERTA

IQ 2019

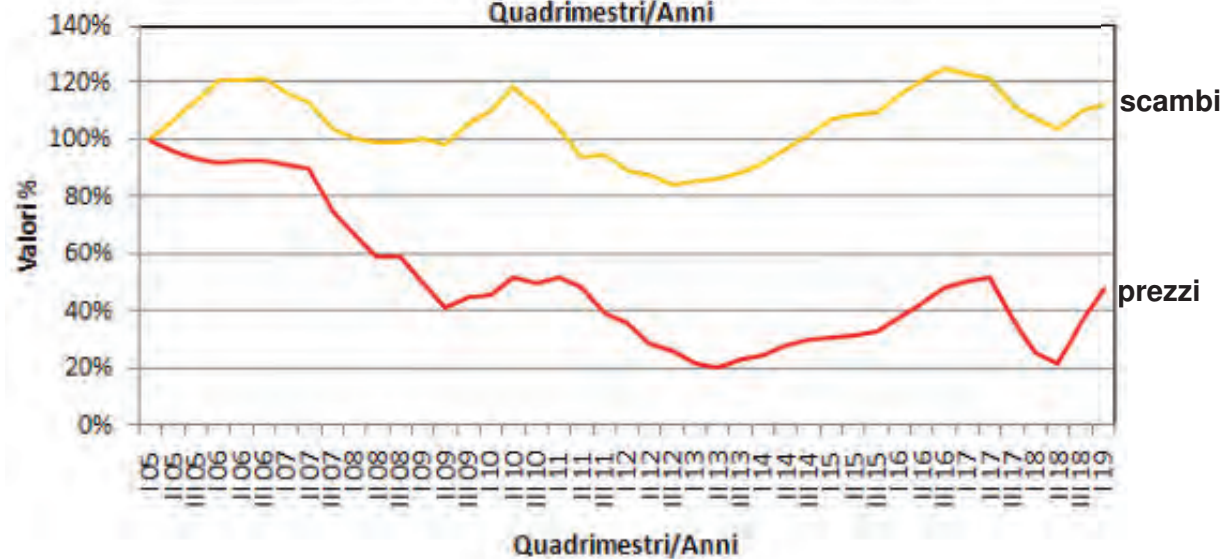
Mercato molto volatile, la domanda risale e, leggermente e contestualmente, le quantità offerte sono percepite calanti.



SCAMBI E PREZZI

IQ 2019

Scambi stabili e prezzi che sembrano smettere di calare dal II quadrimestre 2018



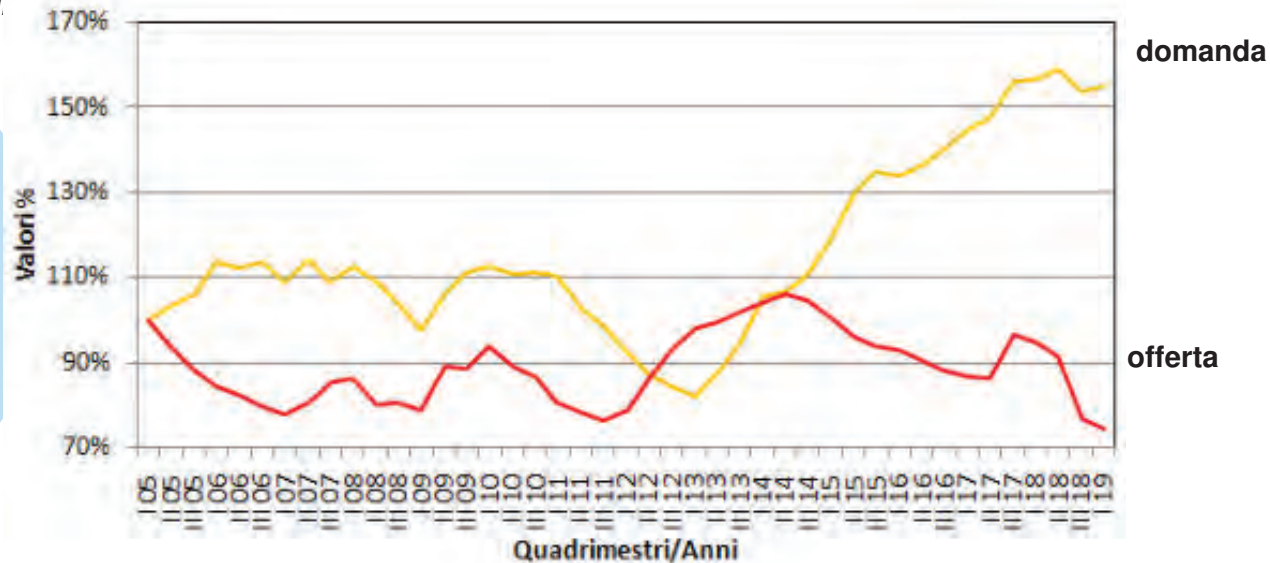
Città di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita negozi

Il valore percentuale meno 100 i

DOMANDA E OFFERTA

IQ 2019

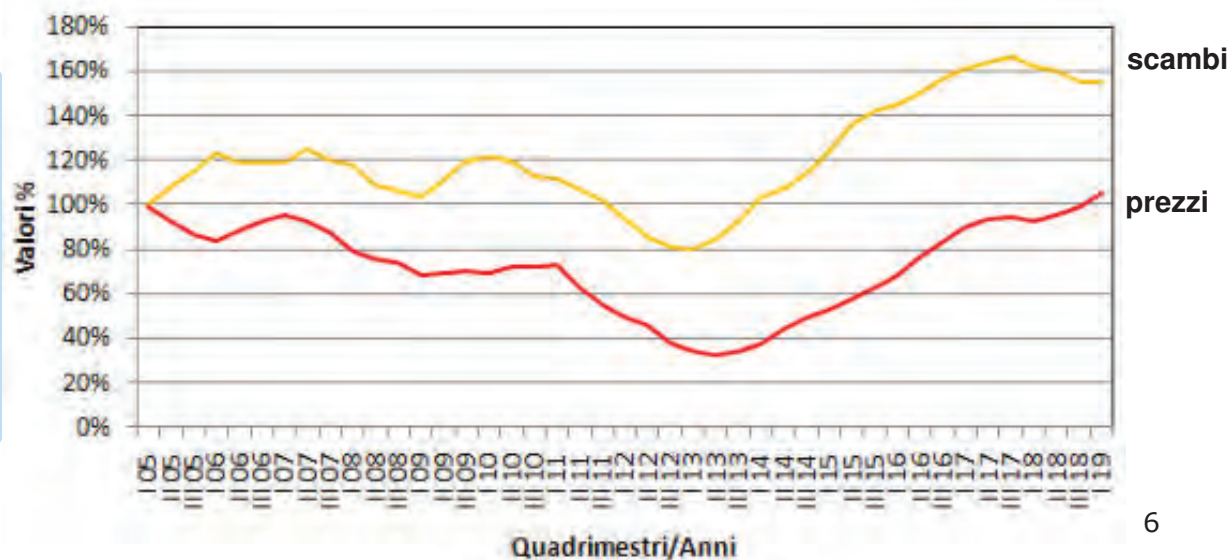
Domanda cresciuta interrottamente dal IQ 13 e trend di offerta calante



SCAMBI E PREZZI

IQ 2019

Stabile nell'ultimo quadrimestre il mercato di scambi, prezzi dal I quadrimestre 2013 hanno smesso di chiamare



Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA MiMB

Fonte: Ufficio Studi FIMAA MiMB

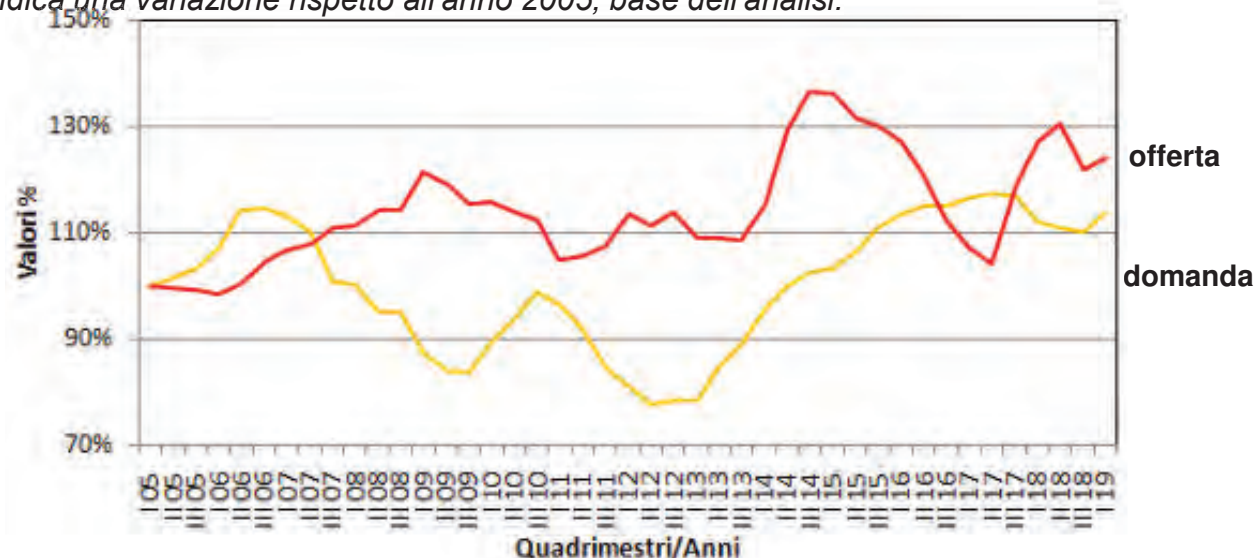
Area metropolitana di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita negozi

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

DOMANDA E OFFERTA

IQ 2019

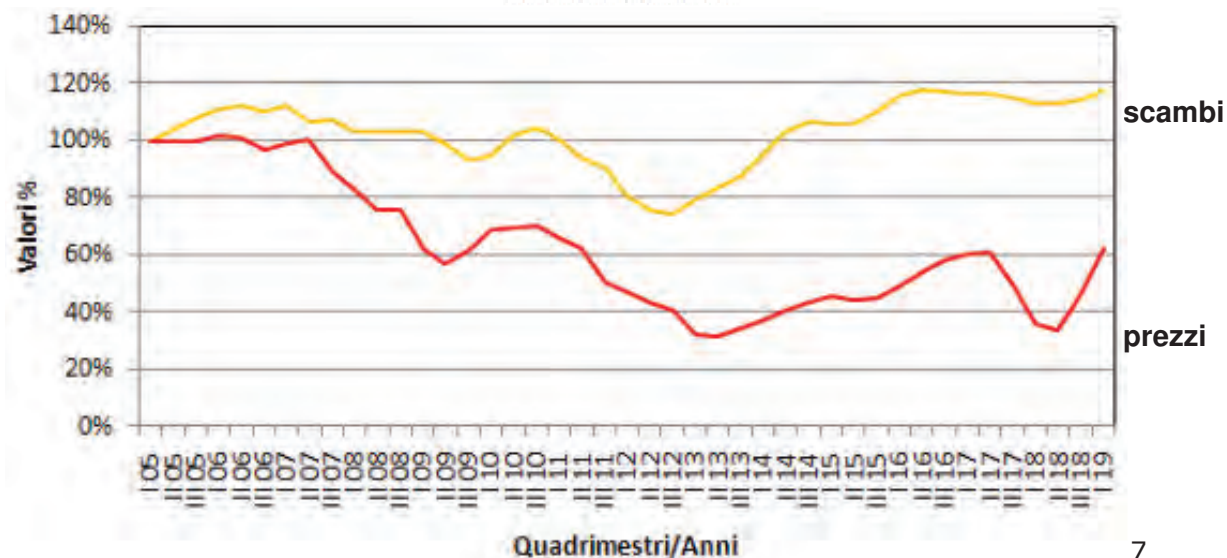
La domanda appare crescente negli ultimi 3 mesi, con un'offerta percepita ancora abbondante che non dà cenno di decisa e sistematica riduzione



SCAMBI E PREZZI

IQ 2019

Scambi valutati tendenzialmente sugli stessi livelli del 2017; migliorano giudizi sui prezzi



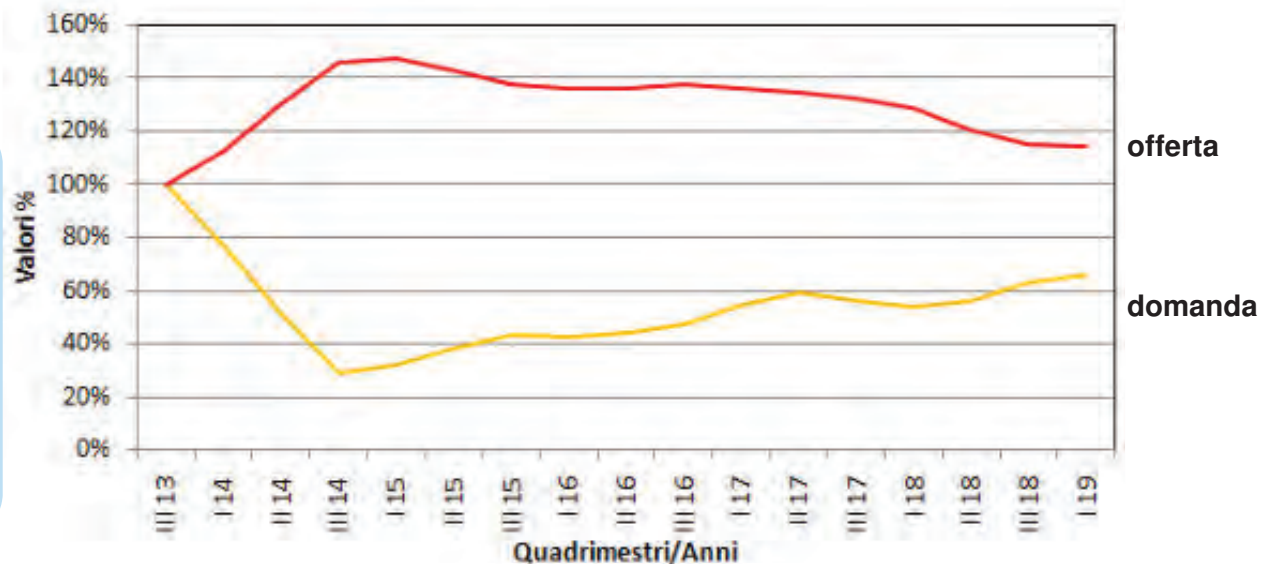
Città di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita industriale

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

DOMANDA E OFFERTA

IQ 2019

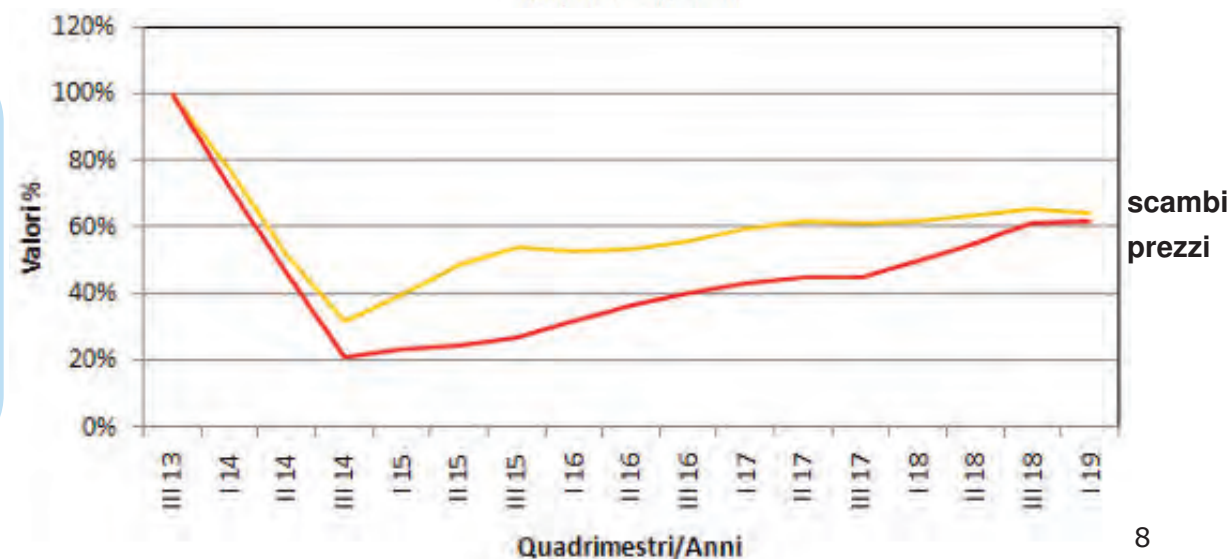
I trend sono di costante ma rallentata riduzione del prodotto in offerta e di lento rialzo delle quantità domandate



SCAMBI E PREZZI

IQ 2019

continuano a migliorare anche nell'ultimo quadrimestre i giudizi degli agenti FIMAA su scambi e prezzi



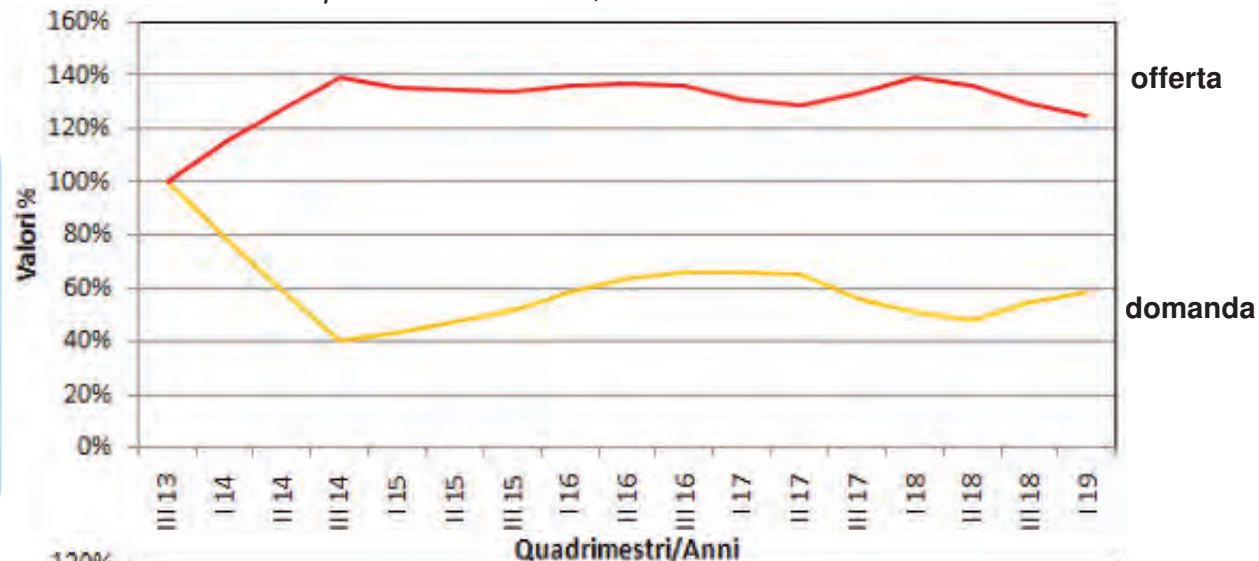
Area metropolitana di Milano - Indicatori analitici – Mercato compravendita industriale

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

DOMANDA E OFFERTA

IQ 2019

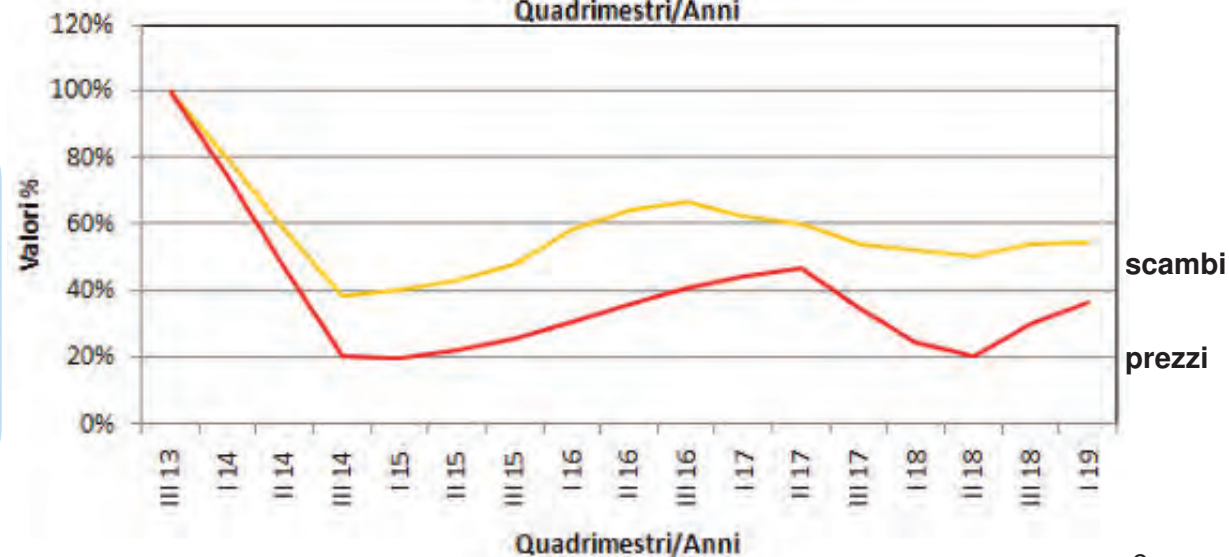
Le curve di offerta e domanda sembrano riavvicinarsi, ma restano comunque distanti



SCAMBI E PREZZI

IQ 2019

Ancora indefiniti i trend sui prezzi, che congiunturalmente sono ipotizzati in rialzo, mentre gli scambi si mantengono stabili



Milano città - Sconti e tempi di vendita compravendita

Percentuale di rispondenti all'indagine

FASCE DI SCONTI

IQ 2019

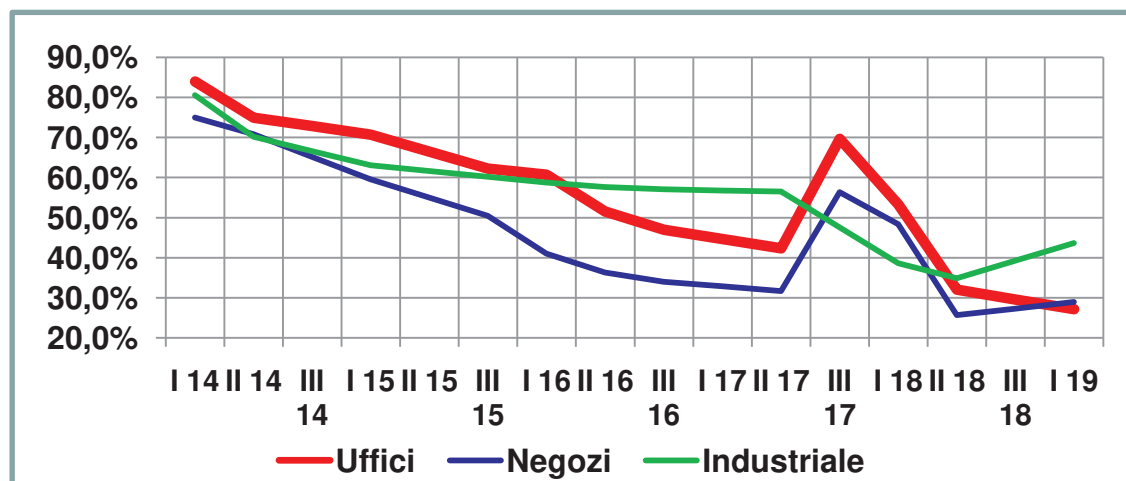
I giudizi espressi sullo sconto di immobili commerciali mostrano un ridimensionamento rispetto a 3 anni or sono

GIUDIZI % DI AUMENTO DEI TEMPI MEDI DI VENDITA

IQ 2019

I trend dei giudizi che ipotizzano aumento dei tempi di vendita sono calanti per tutte le tipologie

	0-5%	5-10%	10-15%	>15%
Uffici				
I 16	3,8%	12,5%	35,0%	48,8%
I 19	7,6%	32,9%	38,0%	21,5%
Negozi				
I 16	6,6%	18,4%	38,2%	36,8%
I 19	14,5%	26,3%	35,5%	23,7%
Industriale				
I 16	4,8%	19,4%	6,5%	69,4%
I 19	2,9%	11,6%	26,1%	59,4%



Area metropolitana di Milano - Sconti e tempi di vendita compravendita

Percentuale di rispondenti all'indagine

FASCE DI SCONTI

IQ 2019

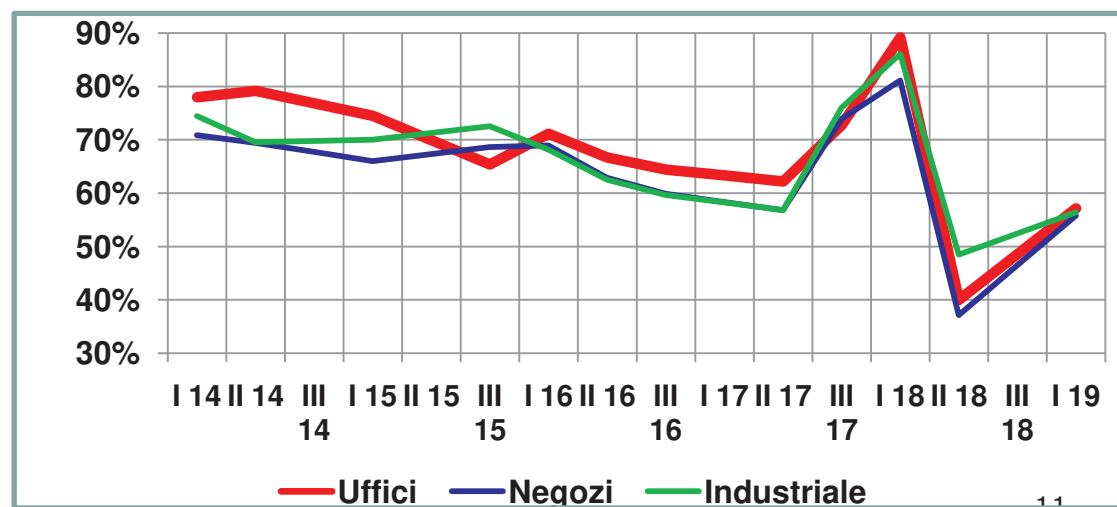
Anche in Provincia lo sconto applicato in fase di trattativa si sta riducendo. Rimangono dominanti, tuttavia, le quote di agenti che lo valutano con una percentuale superiore al 15%

GIUDIZI % DI AUMENTO DEI TEMPI MEDI DI VENDITA

IQ 2019

Seppure con una volatilità, il trend dei tempi medi di vendita è in riduzione anche nell'area metropolitana per tutte le tipologie commerciali

	0-5%	5-10%	10-15%	>15%
Uffici				
I 16	4,7%	18,6%	25,6%	51,2%
I 19	2,4%	26,8%	26,8%	43,9%
Negozi				
I 16	9,5%	16,7%	33,3%	40,5%
I 19	4,8%	23,8%	23,8%	47,6%
Industriale				
I 16	4,9%	19,5%	17,1%	58,5%
I 19	0,0%	22,2%	19,4%	58,3%



Città di Milano - Il «clima di fiducia» locazione commerciale

IN SINTESI

UFFICI	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
IQ 19	174,2%	67,5%	161,9%	164,4%	158,3%
Var. % su IIIQ 18	-4,3%	-18,0%	1,4%	5,3%	2,8%
Var. % su IQ 18	-0,9%	-34,1%	2,3%	21,2%	11,6%

NEGOZI	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
IQ 19	154,7%	74,2%	161,2%	152,7%	148,6%
Var. % su IIIQ 18	-3,2%	-11,4%	2,3%	2,7%	2,1%
Var. % su IQ 18	-4,1%	-24,3%	5,0%	7,9%	6,5%

INDUSTRIA	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
IQ 19	65,9%	118,6%	72,3%	62,8%	70,6%
Var. % su IIIQ 18	-2,0%	2,0%	-5,9%	1,6%	-2,5%
Var. % su IQ 18	13,5%	2,9%	15,3%	25,3%	10,5%

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)

Area metropolitana Milano - Il «clima di fiducia» locazione commerciale

IN SINTESI

UFFICI	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
IQ 19	111,8%	90,8%	103,7%	62,5%	96,8%
Var. % su IIIQ 18	3,1%	-11,5%	3,8%	6,8%	6,3%
Var. % su IQ 18	9,8%	-33,1%	10,8%	34,7%	26,5%

NEGOZI	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
IQ 19	138,3%	114,8%	119,1%	70,8%	103,4%
Var. % su IIIQ 18	3,4%	3,4%	6,5%	12,9%	4,0%
Var. % su IQ 18	1,4%	-11,9%	12,4%	58,2%	15,9%

INDUSTRIA	Domanda	Offerta	N. contratti	Canoni	Indice sintetico
IQ 19	69,5%	128,2%	52,9%	38,3%	58,1%
Var. % su IIIQ 18	-4,9%	-1,7%	-7,8%	4,3%	-1,8%
Var. % su IQ 18	3,6%	-9,4%	9,4%	36,3%	15,1%

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)

Previsioni mercato compravendita per immobili commerciali per i prossimi 4 mesi

	Uffici città	Uffici a.m.*	Negozi città	Negozi a.m.*	Industr. città	Industr. a.m.*
N. scambi	=	=/-	=	=/-	=/-	=/-
Prezzi di vendita	=	=/-	=	=/-	=/-	=/-
Sconti	=	=/+	=	=/+	=/+	=/+



* area metropolitana

Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA MiMB
Fonte: FIMAA MiMB