



IMMOBILIARE: A MILANO IL 2016 CHIUDE IN RIPRESA

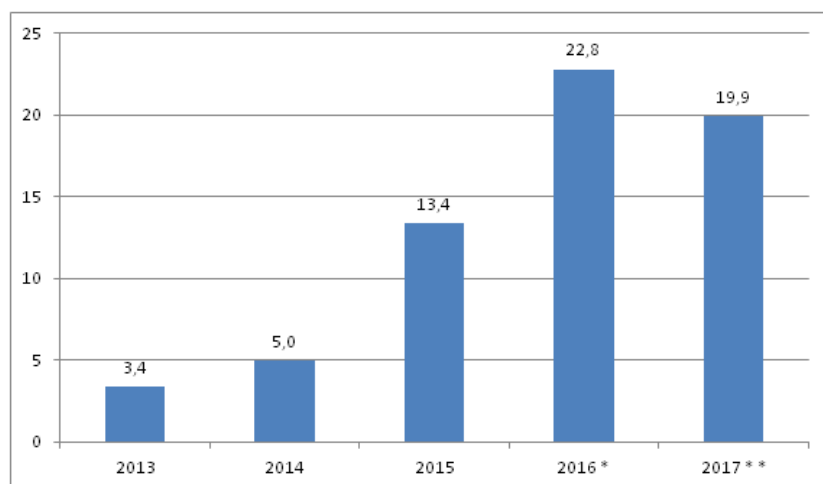
Il pre-sentiment elaborato dagli agenti immobiliari FIMAA MiMB registra tempi di vendita più veloci e prezzi stabili.

Milano, (*) dicembre 2016 – Il mercato immobiliare residenziale di Milano chiude il 2016 con un tono più vivace rispetto al 2015, tempi medi di vendita più contenuti, trattative più veloci, più appuntamenti e più casi di proposte per lo stesso immobile: i dati emergono dall'indagine svolta da FIMAA Milano Monza & Brianza tra i suoi Associati. I prezzi sono ancora stabili, su livelli post-crisi, ma a giudicare dai fatturati delle agenzie immobiliari – in aumento secondo il 67% degli agenti immobiliari FIMAA Milano Monza & Brianza – la domanda vivace potrebbe già nel 2017 provocare dei lievi aggiustamenti verso l'alto dei prezzi, specie per gli immobili di maggiore qualità.

Milano - Mercato della compravendita

È dunque, secondo FIMAA MiMB, il momento per finalizzare l'acquisto perché la situazione che si osserva in base alle percezioni del *panel* è di una progressiva minore trattabilità dei prezzi, con acquirenti che cominciano a temere di "perdere l'affare" e, considerato che i prezzi di offerta delle abitazioni sono più adeguati alla domanda, con uno sconto che ormai difficilmente supera i 12 punti percentuali.

A "Milano città" la domanda vivace spinge le compravendite, secondo i nostri preconsuntivi, a oltre 22 punti percentuali nel 2016 rispetto allo scorso anno, e quasi a 20 punti nei "comuni minori della Provincia". Per il 2017, dato i preconsuntivi dell'anno 2016 e le opinioni favorevoli, si prevede una buona dinamicità sebbene con una leggera riduzione dell'intensità della crescita: +19,9% a Milano città e a +17,4% nei comuni minori.



Città di Milano - Variazioni percentuali annue del numero di compravendite di abitazioni (* preconsuntivi; ** previsioni; fonte: Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Milano Monza e Brianza su dati Agenzia delle Entrate).

“Nel residenziale si assiste a una grande dinamicità delle transazioni – dichiara Enzo Albanese, presidente FIMAA Milano Monza & Brianza – ciononostante lo stock d’inventario non accenna a diminuire. La causa è da ricondurre al fatto che sul mercato viene continuamente immesso prodotto nuovo e di qualità a un prezzo sempre più concorrenziale rispetto a quello dell’usato, che quindi rimane invenduto e si accumula nel tempo. I prezzi andranno via via stabilizzandosi, in un’ottica di sconto che è destinata a ridursi sempre più. La modalità d’acquisto privilegiata, invece, rimane ancora il mutuo, che ha raggiunto condizioni mai così vantaggiose per gli acquirenti. Se il comparto del lusso viaggia su binari propri e non conosce crisi, il social

housing rimane ancora una fetta troppo marginale del mercato.”

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 guarda in maniera particolare 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 a essere presente la domanda per la grande dimensione.

“Caratteristica imprescindibile per l'immobile di oggi è la qualità. Chi compra casa – prosegue Albanese – non può permettersi passi falsi né scelte avventate, dal momento che l'abitazione è diventato il grande investimento della vita, difficile da sostituire nel breve tempo. La qualità è l'unica garanzia di durata dell'investimento nel tempo e sarà sempre più il driver del futuro.”

Milano - Mercato della locazione

A giudizio del 57% di agenti immobiliari 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. Gli immobili più ricercati sono i bilocali e trilocali. Hanno ancora difficoltà a 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 dall'immobile, dalla vista, dalle parti comuni e 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 + le spese.

“Per quanto riguarda la locazione – sottolinea Albanese - benché se ne parli diffusamente si fa ancora troppo poco per sostenerla. Una delle principali iniziative in tal senso è la cosiddetta “agenzia per la casa”, iniziativa d'ispirazione politica attivata in diversi Comuni, tra cui quello di Milano, l'Agenzia Sociale per la Locazione. Benché lodevoli, queste iniziative non sono ancora riuscite a imprimere una svolta sufficiente al mercato degli affitti”.

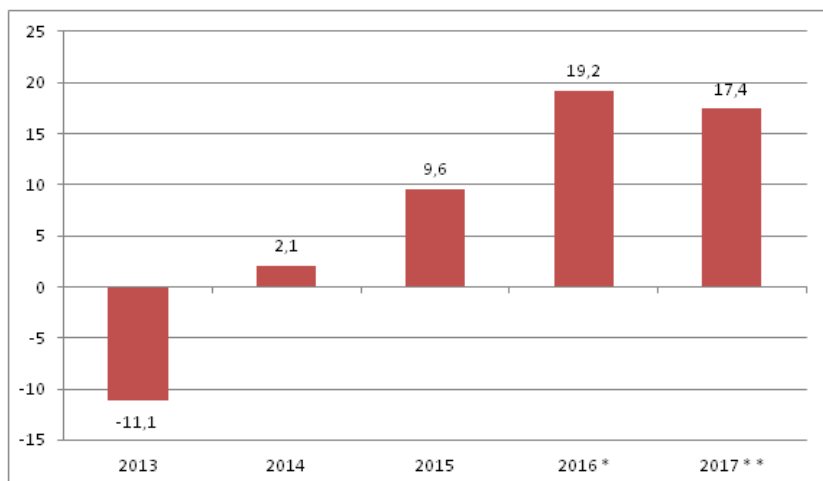
Area metropolitana – mercato della compravendita

Il mercato abitativo della compravendita nei Comuni minori dell'Area metropolitana milanese chiude il 2016 con un tono prevalentemente allineato a quello dell'anno precedente, anche se quasi un agente immobiliare su due ha riscontrato un mercato più dinamico.

I prezzi sono stabili in tutte le localizzazioni, anzi, 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 e, specie per immobili datati. Le percentuali di sconto sui prezzi di offerta continuano a oscillare tra il 3% e il 10%. La domanda vivace spinge le compravendite a incrementarsi di poco oltre i 16 punti percentuali nel 2016 rispetto allo scorso anno. Per il 2017, dati i preconsuntivi dell'anno 2016 e le opinioni favorevoli, è ipotizzabile un

+19,2% nei Comuni minori dell'Area metropolitana.

La domanda si rivolge prevalentemente ad appartamenti trilocali, meglio con due bagni e box, con poche 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.



Area metropolitana di Milano - Variazioni percentuali annue del numero di compravendite di abitazioni (* preconsuntivi; ** previsioni; fonte: Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Milano Monza e Brianza su dati Agenzia delle Entrate).

Area metropolitana – 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 legate a casi di inquilini morosi e difficoltà a produrre idonee referenze che raffreddano gli animi di alcuni proprietari. Il target dei conduttori è rappresentato per lo più da giovani coppie che hanno difficoltà ad accedere al mutuo per l'acquisto.

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

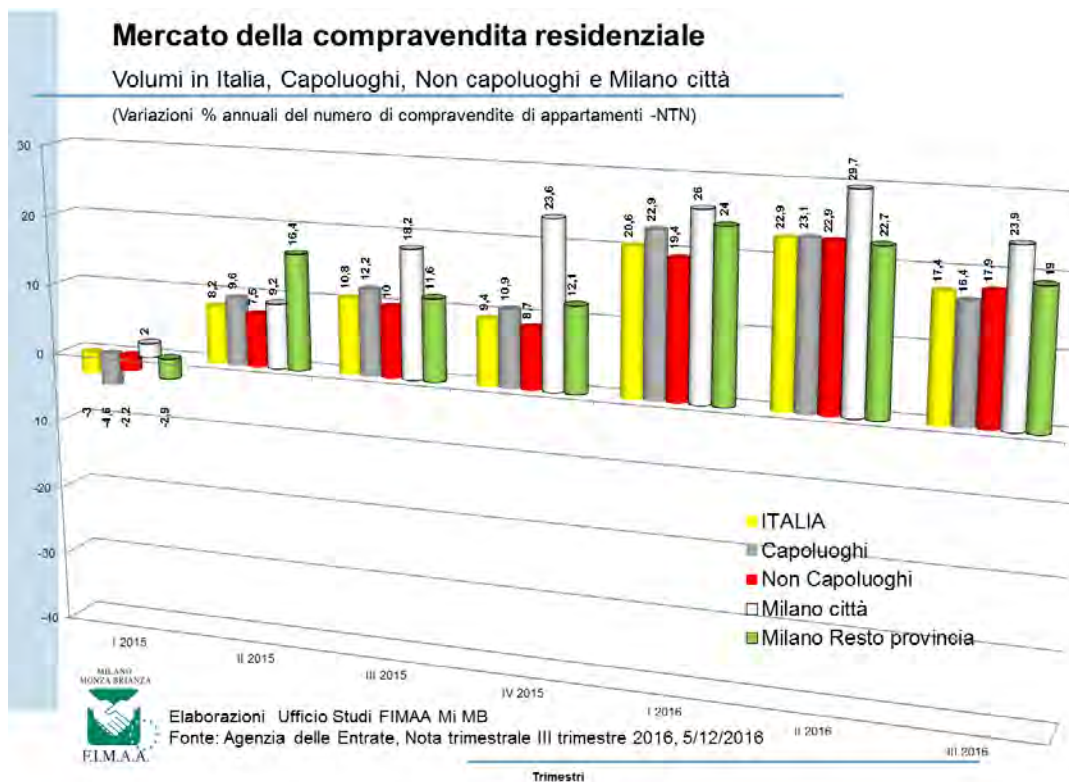
La netta maggioranza di opinioni raccolte si esprime per canoni poco trattabili, ancorati agli stessi livelli dello scorso anno, in presenza di spese condominiali basse che comunque non superino il 20/25% del canone annuo.

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

Conclusioni

L'Agenzia delle Entrate rileva nel III trimestre dell'anno, la continua crescita del mercato delle abitazioni in tutte le aree del Paese anche se si tratta di un incremento generalmente rallentato rispetto al trimestre precedente. Milano mostra una buona performance (+23,9%) mentre la Provincia fa registrare una buona dinamicità (+19%).

In sintesi, se il 2016 è stato un anno di crescita delle compravendite e assestamento dei valori, prevediamo per il 2017 la conferma della dinamicità dei volumi, con qualche ritocco verso l'alto dei valori per il prodotto di nuova costruzione e di qualità. Il 2017 si preannuncia, inoltre, come anno di "transizione" con molte incognite: sono parecchi, infatti, i fattori esogeni al mercato che ne condizioneranno l'andamento sia sul fronte degli investimenti sia dell'acquisto della casa.





FIMAA Milano, Monza & Brianza è il Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano, Monza & Brianza dal 1945 (agenti immobiliari - mediatori d'immobili e di aziende, mediatori creditizi, agenti in servizi vari, mandatari a titolo oneroso e mediatori merceologici) con oltre 1740 imprese associate per un totale di più di 6.000 operatori rappresentati. Raduna professionisti e operatori attivi nel mondo dell'intermediazione da oltre settant'anni, trasmettendo con passione ed entusiasmo i valori e le competenze di un'importante professione.

Oggi ancor più di ieri, in particolare gli Agenti Immobiliari sono gli operatori della filiera immobiliare che, più di tutti, hanno il "sentiment" del mercato, rapportandosi con domanda e offerta, conoscendo il territorio e interagendo sia con le imprese che con i privati. Sono, quindi, in grado di rilevare in tempo reale le trasformazioni in atto: da qui è nata - oltre 10 anni fa - l'idea di realizzare un periodico "sentiment" del mercato immobiliare, un vero e proprio indicatore del settore, che affianca quelli tradizionali (prezzo transato / locato; volumi di compravendita / locazione) e va ad approfondire e ad identificare le tendenze in atto non ancora "conclamate", ma in divenire.

L'Associazione funge da "collettore e cabina di regia" al fine di valorizzare le esperienze e le competenze dei singoli Associati e di tutte le microstrutture imprenditoriali sparse sul territorio. Un punto di riferimento centrale che permette anche alla struttura più periferica di "respirare" sempre l'aria di innovazione e di internazionalizzazione propria dell'Associazione: un "incubatore di idee" come strumento per la diffusione di cultura in tutta la filiera.

FIMAA Milano Monza & Brianza è il capitolo territoriale di FIMAA Italia, aderisce a **Confcommercio Milano, Lodi, Monza e Brianza** ed è la più antica e numerosa a livello nazionale. Essere iscritti a **FIMAA Milano Monza & Brianza**, oltre che un doveroso gesto di difesa sindacale della Categoria, è un vantaggio verso la clientela in termini di immagine per la riconosciuta professionalità degli Associati e per le garanzie dei servizi offerti.

La formazione, indispensabile per la crescita professionale e per la sempre maggiore competenza e qualità degli operatori, è infatti una delle "mission" dell'Associazione. Per questo ogni anno **FIMAA Milano Monza & Brianza** organizza - in proprio o in collaborazione con CCIAA, Scuole, Istituti Universitari, Ordini Professionali, Istituzioni - corsi di formazione e di aggiornamento riservati agli Associati ed ai loro dipendenti e collaboratori per oltre 1.200 ore di offerta formativa: **"FormAzione: imparare di più per agire meglio"**! Attraverso il proprio Ufficio Studi realizza e promuove indagini e ricerche sul mercato immobiliare, analizzando anche il tessuto socio-economico del territorio e rilevando i prezzi degli immobili sulla base delle transazioni avvenute, fornendo così dati veritieri e capillari. Infatti, proprio grazie alla propria efficiente rete di Rilevatori dei Prezzi degli Immobili, da oltre 20 anni rileva i dati del mercato delle compravendite e delle locazioni immobiliari per le CCIAA di Milano e di Monza Brianza, e, dal 1998 (anno della Riforma del Commercio), rileva anche i valori delle attività commerciali, redigendo un listino che è ancora unico nel suo genere. I formulari predisposti da **FIMAA Milano Monza & Brianza**, a tutela sia del consumatore che del professionista, sono redatti in conformità alle linee guida di trasparenza e correttezza della CCIAA e sono aggiornati in base alle vigenti normative. Tutti gli Associati iscritti a **FIMAA Milano Monza & Brianza** posseggono i requisiti professionali per poter esercitare l'attività, sono coperti da Polizza RC come vuole la legge dal 2001 (offerta da FIMAA Italia) e sono assoggettati ad un severo Codice di Autodisciplina che ne regola l'operato.

Milano, 15 dicembre 2016

