



CAMERA DI  
COMMERCIO  
MILANO



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

Presentazione rilevazione dei prezzi degli Immobili della  
Città Metropolitana di Milano

## **Il mercato degli appartamenti nella Città Metropolitana e a Monza Brianza**

Il semestre 2016

**Vincenzo Albanese**

**Presidente FIMAA Milano Monza & Brianza**

7 marzo 2017

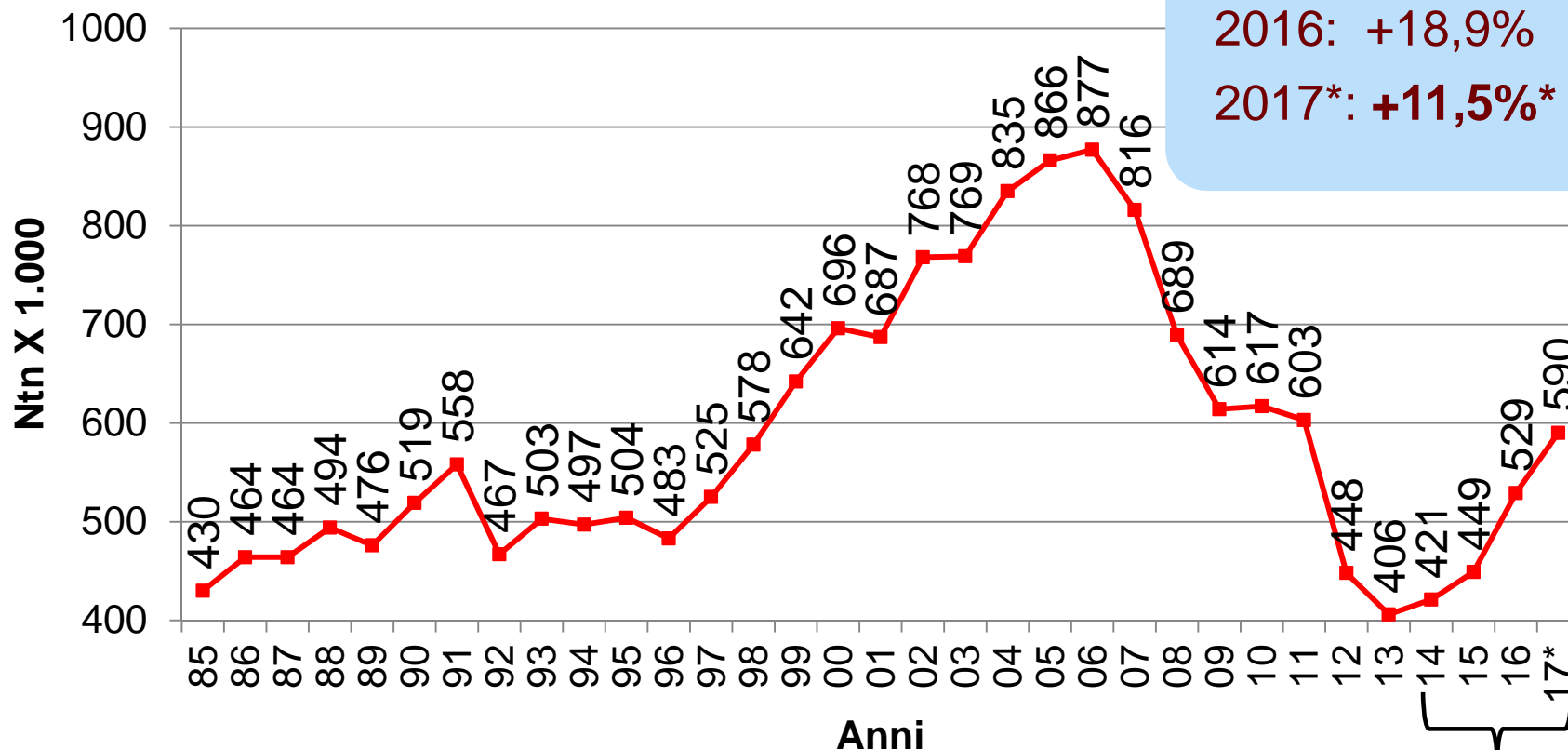
**Palazzo Turati, Via Meravigli 9/b  
Milano**



## Il mercato della compravendita residenziale

Volumi in Italia, previsioni 2017

(Numero di compravendite di appartamenti -NTN)



2016: +18,9%  
2017\*: +11,5%\*

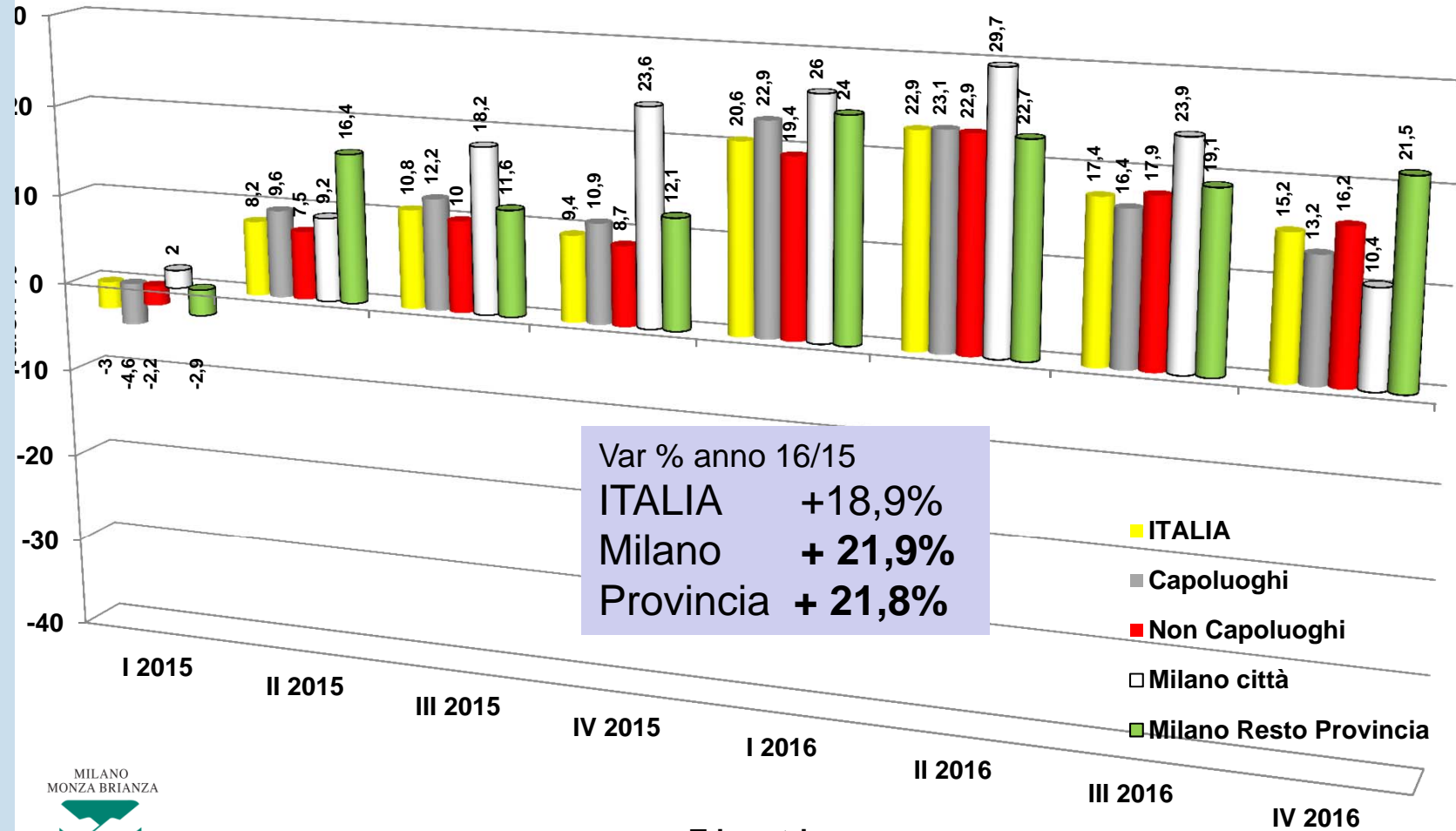
**crescita**  
ultimi 3 anni



# Il mercato della compravendita residenziale

Volumi in Italia, Capoluoghi, Non capoluoghi e Milano città

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



MILANO  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Mi MB

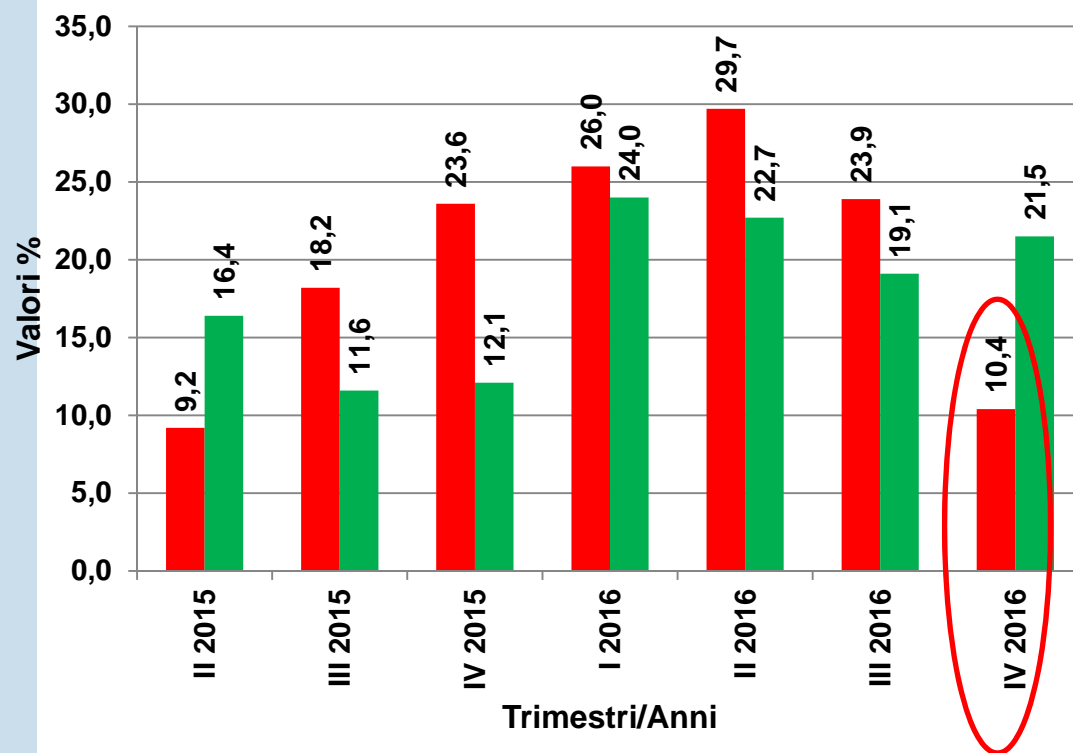
Fonte: Agenzia delle Entrate, Nota trimestrale IV trimestre 2016, 01/03/17

**Trimestri**

## Il mercato della compravendita residenziale

Volumi nella Città Metropolitana e Monza Brianza

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

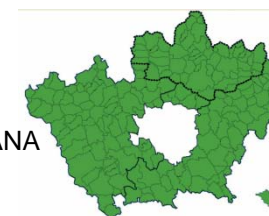


MILANO CITTA'

3T2016: + 23,9%

4T2016 : +10,4%

2016/2015: + 21,9%



CITTA' METROPOLITANA  
(ESCLUSA MILANO) E  
MONZA BRIANZA

1T2016: + 19,1%

4T2016 : +21,5%

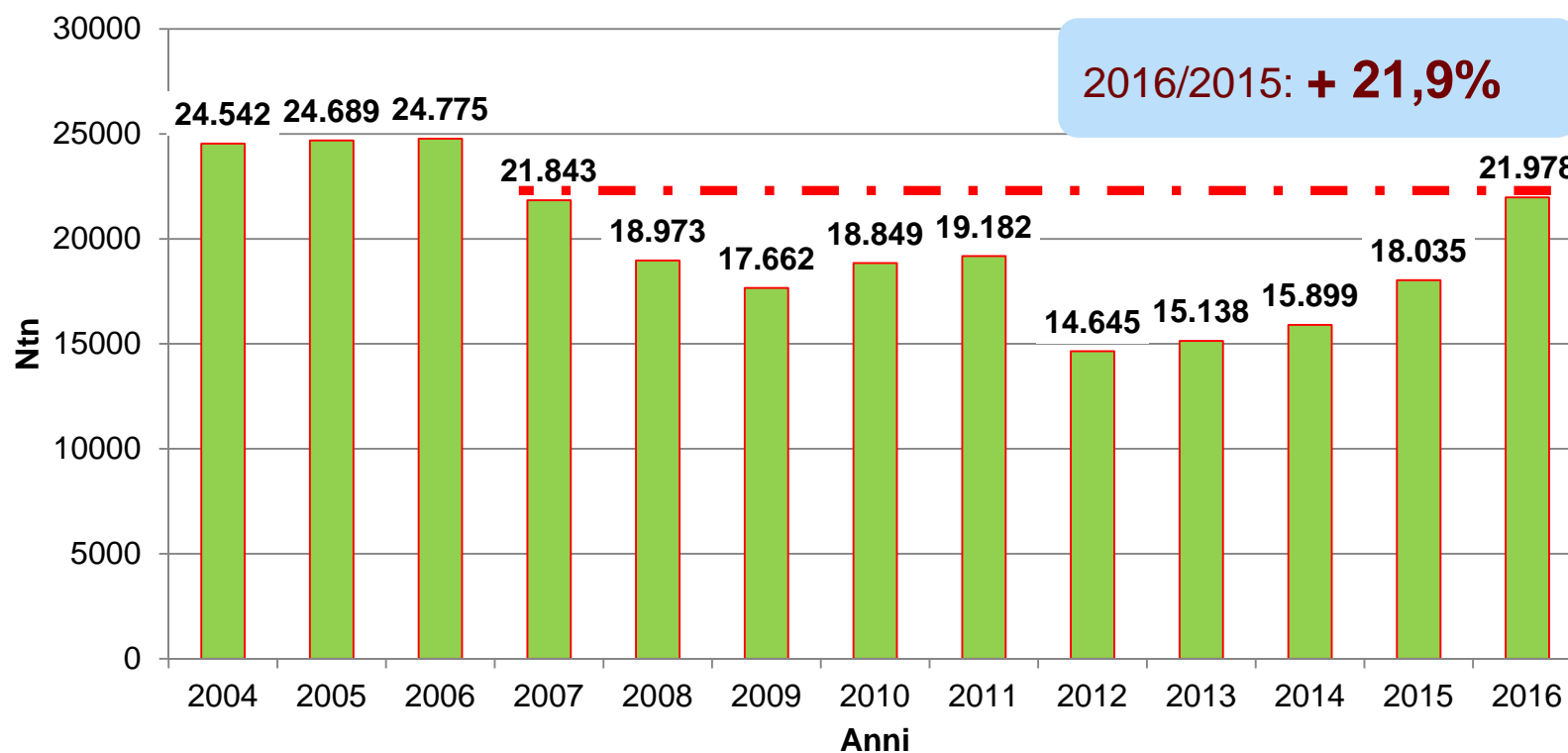
2016/2015: + 21,8



## Il mercato della compravendita residenziale

Volumi a Milano città

(Numero di compravendite di appartamenti -NTN)



MILANO  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA MiMB

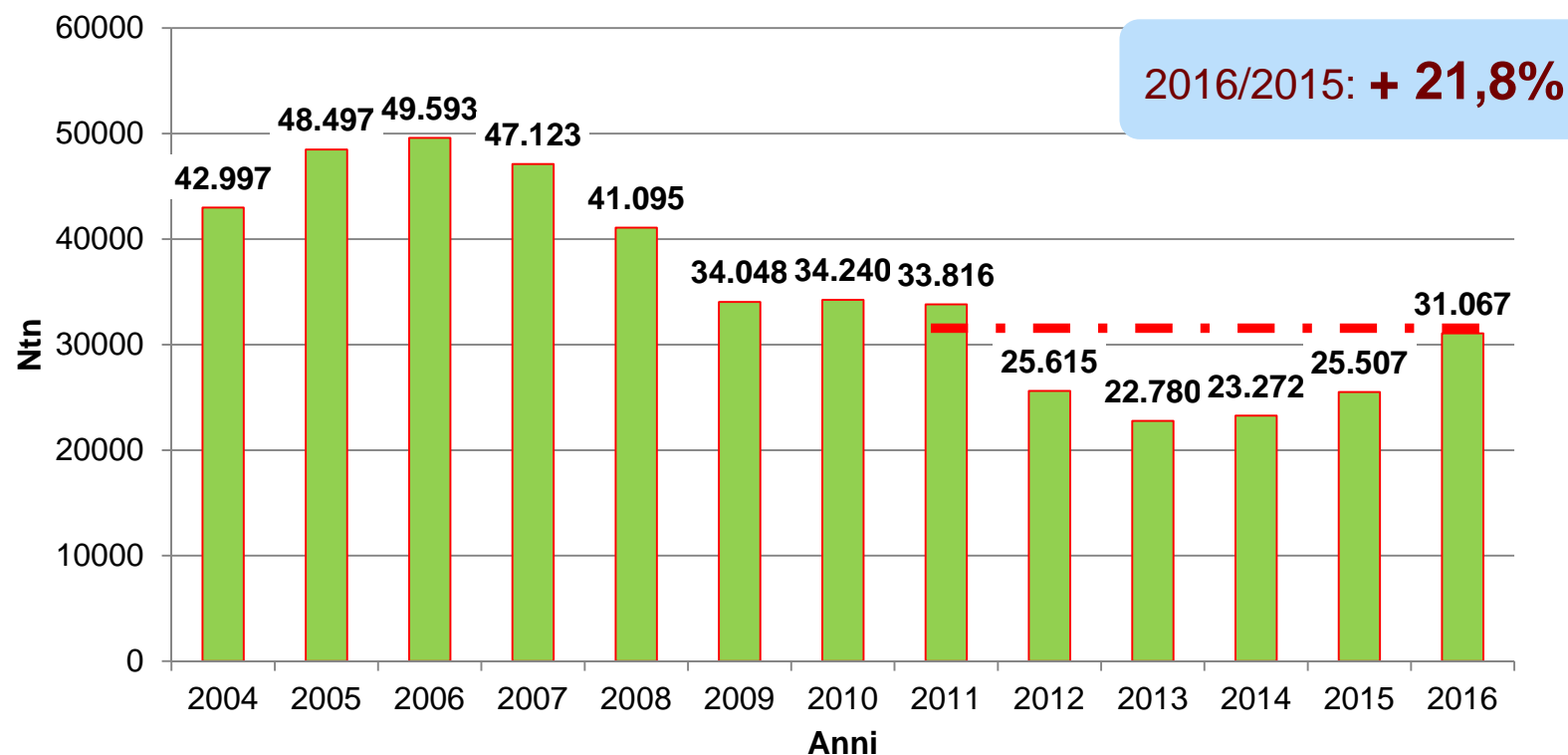
Fonte: Agenzia delle Entrate, Nota trimestrale IV trimestre 2016, 01/03/17



## Il mercato della compravendita residenziale

Volumi nella Città Metropolitana (no MB)

(Numero di compravendite di appartamenti -NTN)



MILANO  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA MiMB

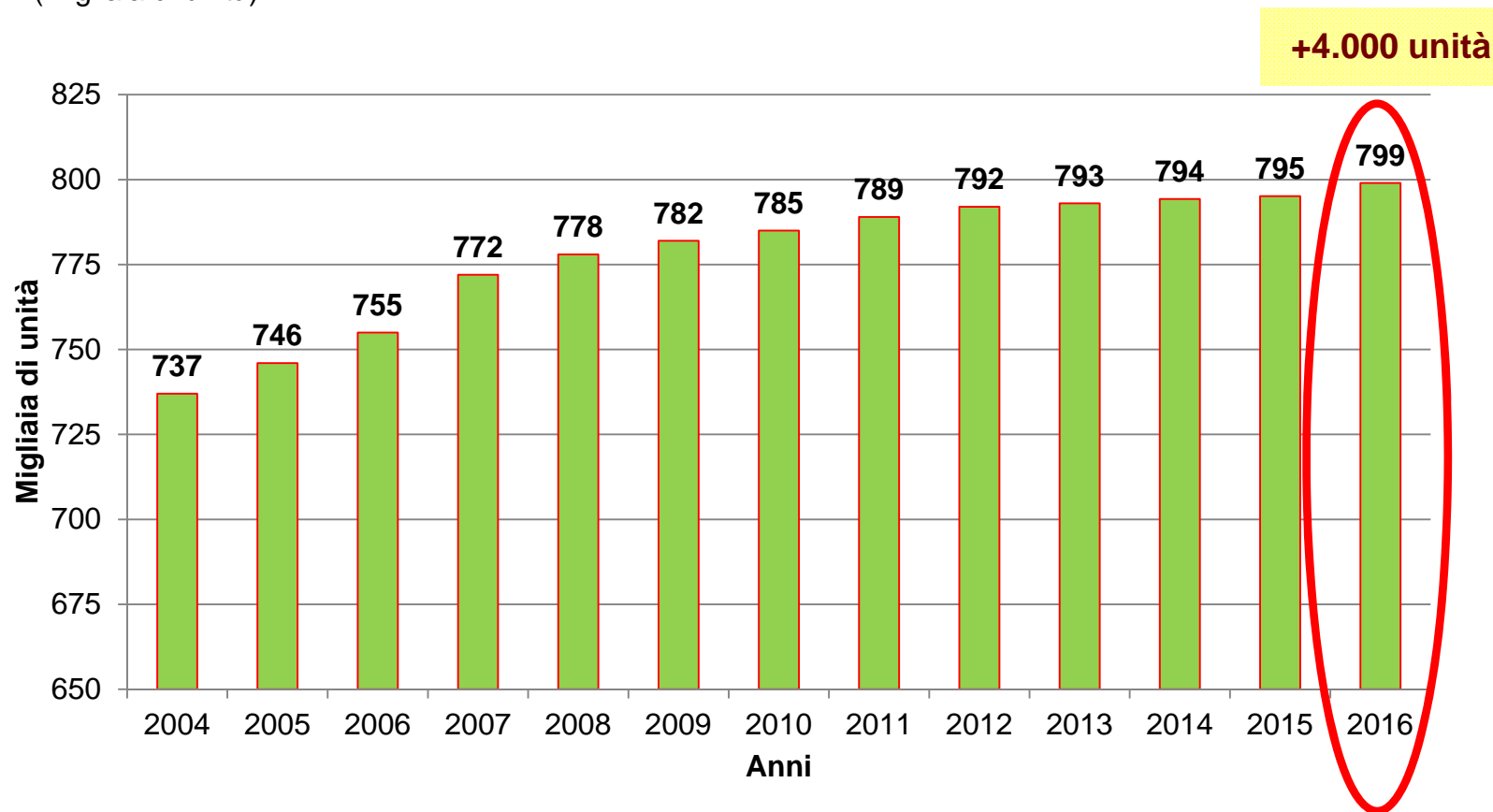
Fonte: Agenzia delle Entrate, Nota trimestrale IV trimestre 2016, 01/03/17



## Il mercato della compravendita residenziale

Lo stock di appartamenti a Milano città

(Migliaia di unità)



MILANO  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA Mi MB  
Fonte: Agenzia delle Entrate.

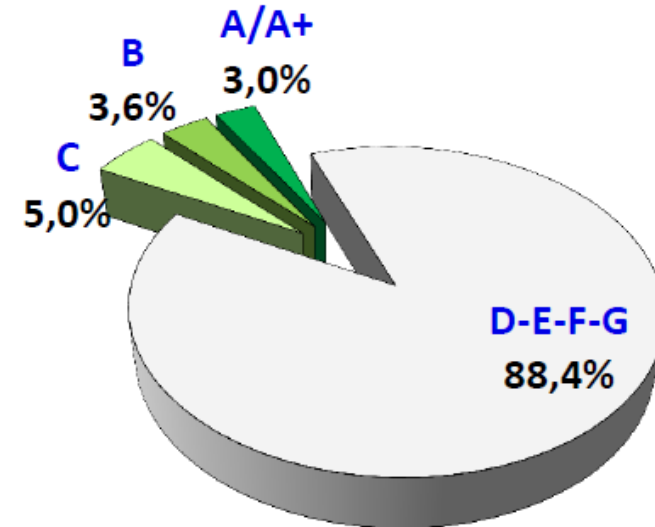
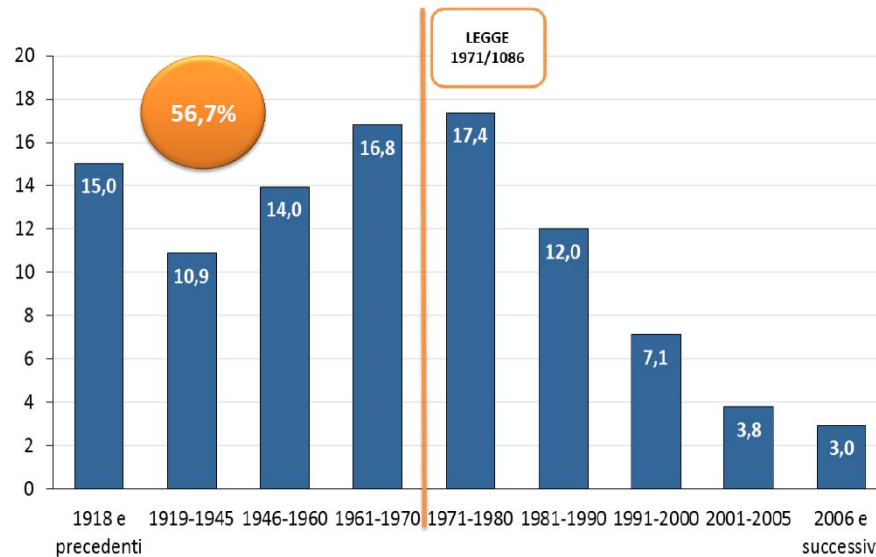


## Il vecchio patrimonio immobiliare

### Caratteristiche del mercato residenziale\*

Per età di costruzione: **circa il 75% prima degli anni '80**

Per classe energetica: **oltre 88% oltre classe C**



MILANO  
MONZA BRIANZA

Fonte: ISTAT\*Fonte: Centro Einaudi, Indagine sul risparmio e sulle scelte finanziarie degli italiani (2016)  
Elaborazione Nomisma

F.I.M.A.A.





## La composizione degli acquisti

Stima 2016

Città	Milano	Roma	Torino	Napoli	ITALIA
% nuovo sul totale	6,1	8,8	4,3	4,7	15,7
% di cui ristrutturato	82,2	75,9	84,3	70,3	65,7
% da ristrutturare sul totale	11,9	15,3	11,4	25,0	18,6

MILANO  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Fonte: Scenari Immobiliari , Progetto «Casa nuova» 2017

Elaborazione: FIMAA MiMB



## La nuova era del mercato

Più che alla fine di un ciclo, siamo all'inizio di una nuova era di mercato, con logiche e richieste differenti rispetto al passato sia a livello macro (mancanza di inflazione) che micro (domanda sofisticata e evoluta).





## Una nuova domanda

Acquisto della casa sì, anche se non è più la priorità

...non più la priorità



80% degli italiani ha casa di proprietà ma per diversi motivi (lavorativi, economici) l'acquisto non è più tra le priorità.

Si risparmia\* per:

- 48% cautelarsi da imprevisti
- 23% figli
- 19% vecchiaia
- 9% casa

## Milano città: anticipazione dei trend nazionali



CAMERA DI  
COMMERCIO  
MILANO



La piazza di Milano rappresenta un mercato *sui generis* per l'Italia, è il più innovativo e dinamico del nostro paese e per questo anticipa i trend nazionali: costituisce pertanto un punto di vista privilegiato per comprendere le nuove traiettorie dell'immobiliare.

MILANO  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.



## Il residenziale a Milano: aspetti qualitativi

- **Mercato qualitativo e di sostituzione**

*Questo mercato presuppone altresì alcune peculiarità dal punto di vista del prodotto, ossia la tipologia del trilocale, in edifici e contesti urbani di elevata qualità.*



- **Complessità e frammentazione di più mercati**

*Più che “del” mercato residenziale si dovrebbe parlare “dei” mercati. Si assiste alla convivenza e sovrapposizione di differenti ambiti con proprie dinamiche.*

- ✓ *2 mercati geograficamente adiacenti (dentro e fuori la Circonvallazione) che operano con velocità diverse*
- ✓ *2 mercati differenti per prodotto: il nuovo e l'usato. I due mercati sono destinati a essere sempre più divergenti anche sul fronte dei prezzi.*

- **Mercato della locazione**

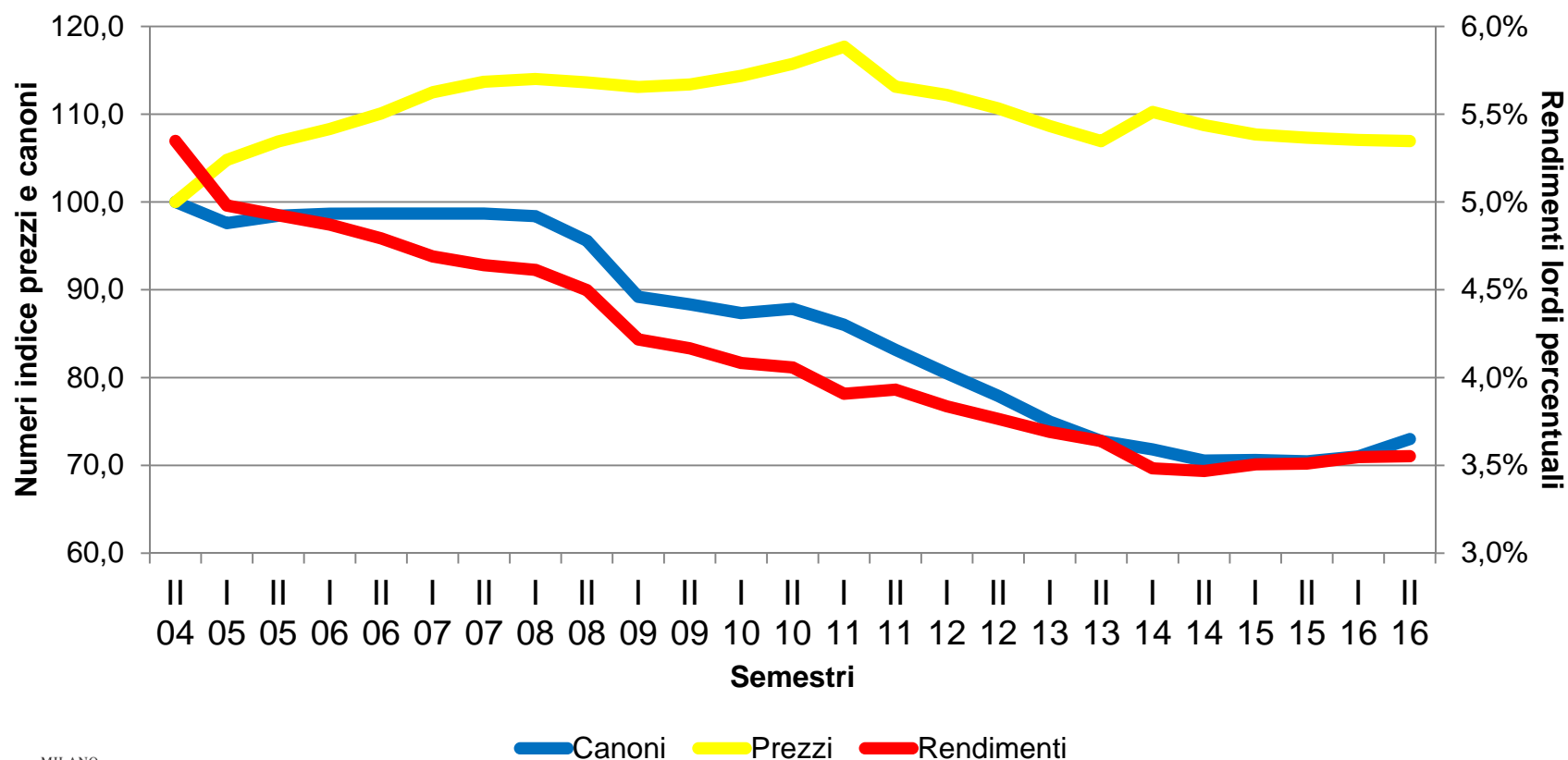
*Altra parola chiave di questa nuova dimensione del mercato riguarda il ruolo sempre più strategico della locazione.*



## Il mercato della locazione residenziale

Numeri indice dei prezzi e dei canoni medi di abitazioni e rendimenti potenziali lordi annui

**Milano città**  
(valori %)



MILANO  
MONZA BRIANZA



Elaborazioni Ufficio Studi FIMAA MiMB  
Fonte: FIMAA MiMB



## Il nuovo mercato e le nuove analisi:

### il sentiment FIMAA MiMB

Per comprendere appieno i nuovi trend saranno necessari sistemi di analisi sempre più evoluti, tali da permettere la lettura dei fenomeni e soprattutto dei segnali deboli che sin da oggi permettono di comprendere il mercato del prossimo futuro.

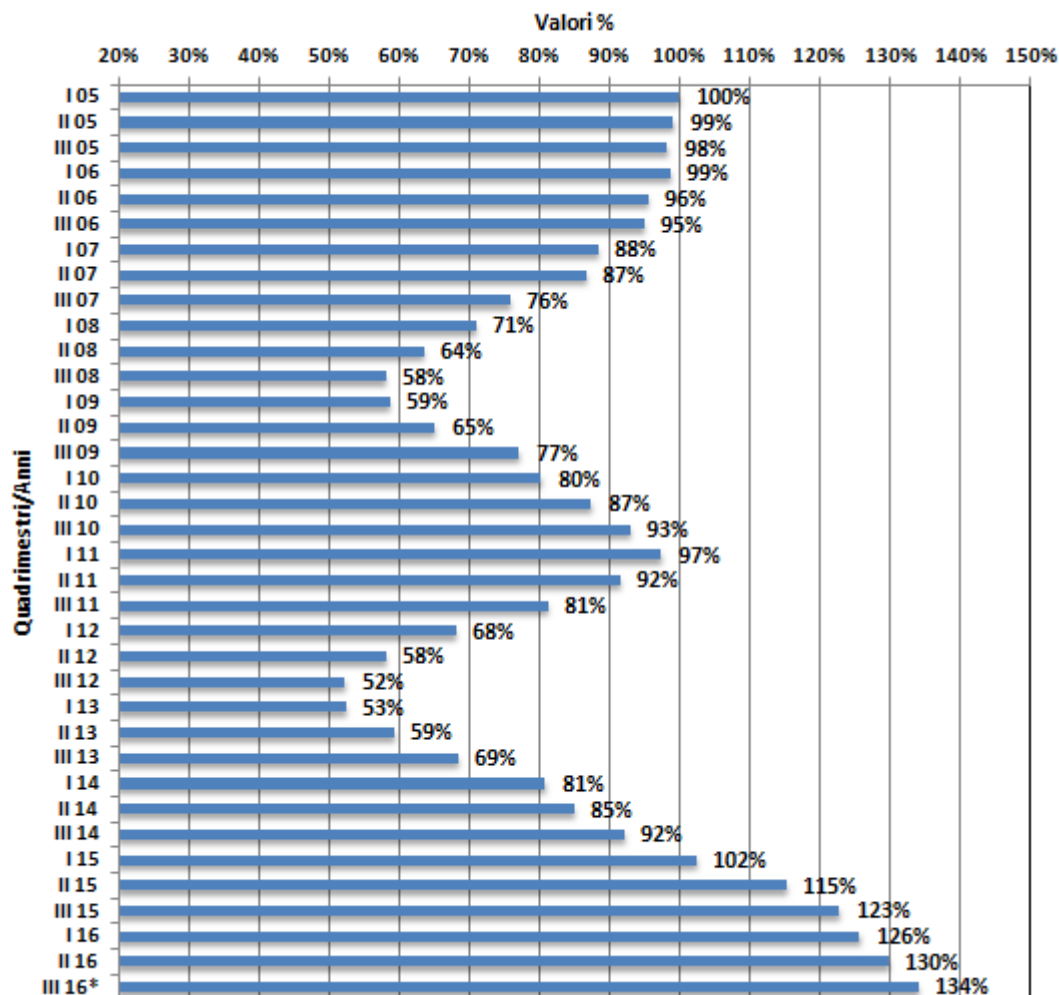
Oltre che degli aspetti «dimensionali e quantitativi», ci siamo dotati di uno strumento «qualitativo» che restituisce la percezione del mercato degli agenti immobiliari durante alcuni periodi «strategici» dell'anno: il sentiment del mercato di FIMAA MiMB.

Si tratta di un'analisi originale del mercato che segue la direzione “dal basso” (gli agenti hanno un contatto diretto con la domanda) e “verso il futuro” (si chiedono giudizi sui mesi successivi all'indagine).

## Il «clima di fiducia»: l'indice sintetico della compravendita – Milano città



CAMERA DI  
COMMERCIO  
MILANO



L'indice sintetico mostra l'ottimismo/ pessimismo degli operatori immobiliari in base all'andamento dell'attività monitorato dagli altri 4 indici analitici (domanda, offerta, scambi, prezzi)

**IIIQ 2016**  
clima di fiducia di una crescita sempre meno intensa

Il valore percentuale è numero indice rispetto all'anno 2005, base dell'analisi.

MILANO  
MONZA BRIANZA



Elaborazioni: Ufficio Studi FIMAA MiMB

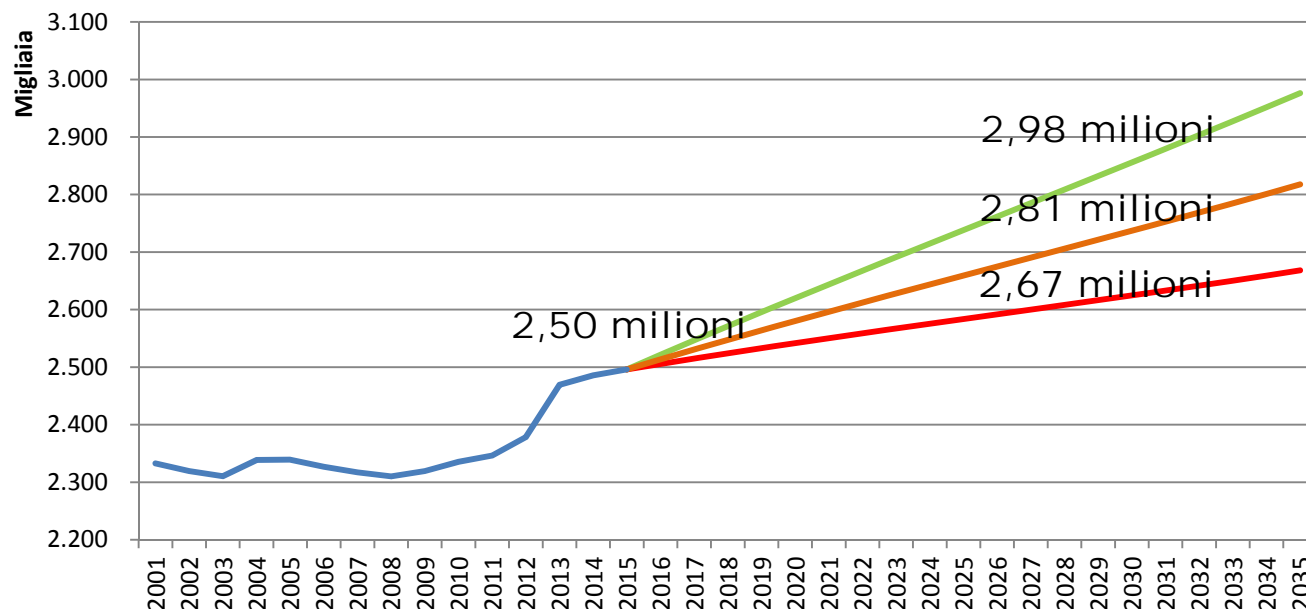
Fonte: Ufficio Studi FIMAA MiMB





## La demografia area milanese

Serie storica e scenario previsionale della popolazione residente nell'area milanese tra 2001 e 2035



I risultati dell'esercizio previsionale definiscono, per l'area milanese, uno scenario di incremento demografico consistente, sebbene con forti differenze nelle diverse ipotesi di stima.

MILANO  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Fonte: CRESME, 2017, Scenari demografici a Milano, Monza-Brianza e Lodi 2001-2035



## Il residenziale: un asset class strategico



Mercato professionale  
della locazione



Investitori internazionali  
long terms



Gestione attiva



Si ringrazia per l'attenzione

**Vincenzo Albanese**

*Presidente FIMAA Milano Monza & Brianza*

MILANO  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.