

INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE - MILANO

PREZZI: -3,0% nel I semestre 2014

2008	2009	2010	2011	2012	2013	I sem 2014
-4,6%	-2,1%	-0,4%	-2,3%	-7,3%	-7,0%	-3%

Variazione percentuale dei prezzi

Nel primo semestre del 2014 le quotazioni delle abitazioni di Milano sono diminuite del 3,0% rispetto al II semestre 2013. Sostanzialmente stabili i prezzi delle zone centrali. La macroarea Lodi-Corsica è quella che ha subito il calo più forte (-6,7%). Soffrono di più le aree periferiche della città dove si registrano ancora difficoltà di accesso al credito. Non si segnalano al momento impatti significativi sul mercato della città dovuti all'Expo 2015.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il bilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul bilocale (46,0%), seguita dal trilocale (38,2%). In aumento le richieste sui tagli più grandi, in diminuzione quelle sui bilocali.

I potenziali clienti, nel 25,1% dei casi, esprimono una disponibilità di spesa compresa tra 169 mila e 249 mila €.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

L'andamento dei canoni di locazione vede un calo dell'1,7% per i monolocali, dello 0,8% sui bilocali e dello 0,6% sui trilocali. Interessante la domanda di locazione nelle zone centrali e nelle zone a ridosso delle facoltà universitarie. Si stipulano prevalentemente contratti a canone libero.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: l'86,2% acquista la prima casa, il 13,8% per investimento

L'86,2 % di chi ha acquistato lo ha fatto per reperire l'abitazione principale, a seguire con il 13,8% coloro che hanno acquistato per investimento (percentuale in calo rispetto al II semestre 2013).

COMPRAVENDITE: +3,4% nei primi 3 mesi dell'anno

Aumenta il numero di compravendite a Milano nei primi tre mesi del 2014: in crescita del 3,4% rispetto allo stesso trimestre dell'anno scorso.

INDICATORI MERCATO CREDITIZIO - MILANO

MERCATO DELLE EROGAZIONI

Lombardia: 1.185,6 milioni di Euro nel I trimestre 2014

Nel primo trimestre 2014 le famiglie in Lombardia hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 1.185,6 milioni di euro, collocando la regione al primo posto per totale erogato in Italia. Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente si registra una variazione delle erogazioni in regione pari a -5,6%, per un controvalore di -70,5 milioni di euro.

Milano: 548,2 milioni di Euro nei primi 3 mesi dell'anno

In provincia di Milano sono stati erogati volumi per 548,2 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre 2013 è pari a -5,8%.

I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013	IV trim 2013	I trim 2014
766,9	769,4	608,9	661,2	581,7	618,3	514,6	643,8	548,2

I valori sono espressi in milioni di euro. Fonte: Banca d'Italia

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA *(su base dati interni Gruppo Tecnocasa)*

Importo medio di mutuo: 122.400 Euro

Nel primo semestre 2014 l'importo medio di mutuo a Milano si è attestato a circa 122.400 €, sostanzialmente in linea rispetto a quanto rilevato nei primi 6 mesi del 2013, quando il ticket medio ammontava a 122.900 €.

Caratteristiche del mutuo: a tasso variabile e della durata di 24,7 anni

Oltre tre quarti dei mutui erogati ha una durata tra 21 e 30 anni e la durata media è pari a 24,7 anni (un anno fa era 25,1 anni).

Prevale la tipologia di mutuo a tasso variabile (46,9%), diminuisce notevolmente quella a tasso variabile con CAP; dalla parte opposta, aumenta la concentrazione dei mutui a tasso fisso (ora è 12,4%) e a rata costante (37,9%, un anno fa era 22,5%).

Tra le finalità del mutuo prevale la motivazione dell'acquisto rispetto a sostituzione e surroga.

Caratteristiche del mutuatario: italiano, età media 37 anni

Aumenta l'età media di accesso al mutuo (ora è 37 anni, nel primo semestre del 2013 era di 35,9), con una maggioranza degli under 35 (50,8%). Diminuisce la fascia dei 35-44enni (attualmente il 28,8%), raddoppia quella dei 44-55enni (14,7% a fronte del 6,9% di un anno fa).

Resta preponderante la quota di finanziamenti erogati a cittadini italiani (89,8%), ma si pone sempre attenzione agli stranieri, comunitari ed extra-comunitari.