

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

6° SONDAGGIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMO



F.I.M.A.A.

Il Sesto Sondaggio del Mercato Immobiliare Comasco è stato realizzato dal Centro Studi FIMAA, con lo scopo di conoscere le dinamiche del mercato e il Sentiment degli agenti immobiliari aderenti a FIMAA CONFCOMMERCIO Como, sia relativo al trascorso 2015 sia sulle prospettive per il 2016.

Si ringraziano tutti gli Agenti Immobiliari FIMAA che vi hanno contribuito.



CONFCOMMERCIO COMO
IMPRESE PER L'ITALIA

LE COMPRAVENDITE:

A) RAPPORTO DEL MERCATO IMMOBILIARE 2015

B) SENTIMENT DEL MERCATO IMMOBILIARE 2016

COMO



F.I.M.A.A.



CONFCOMMERCIO COMO
IMPRESE PER L'ITALIA

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

MERCATO DELLE COMPRAVENDITE 2015

Andamento delle VENDITE RESIDENZIALI nel 2015 rispetto 2014

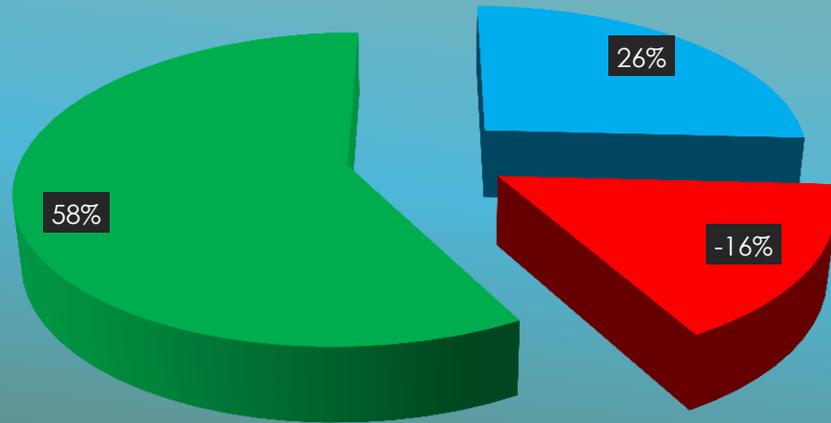
COMO



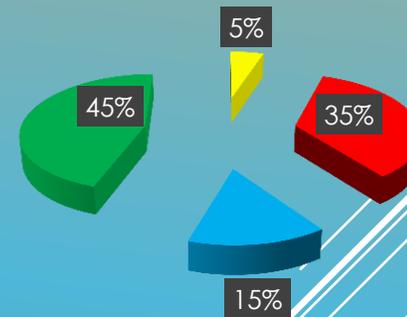
F.I.M.A.A.

Vendite 2015

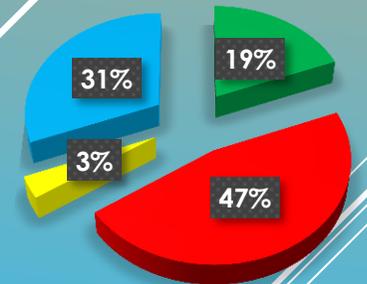
■ Stabile ■ Calo ■ Crescita



Vendite 2014



Vendite 2013



Il 58 % degli agenti immobiliari segnala una crescita del numero di vendite , dato molto positivo contro il 45% registrato nel 2014.

Per il 26% degli agenti il saldo è rimasto invariato

La situazione del mercato residenziale migliora ancora, solo il 16% del campione segnala una riduzione del numero di compravendite

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

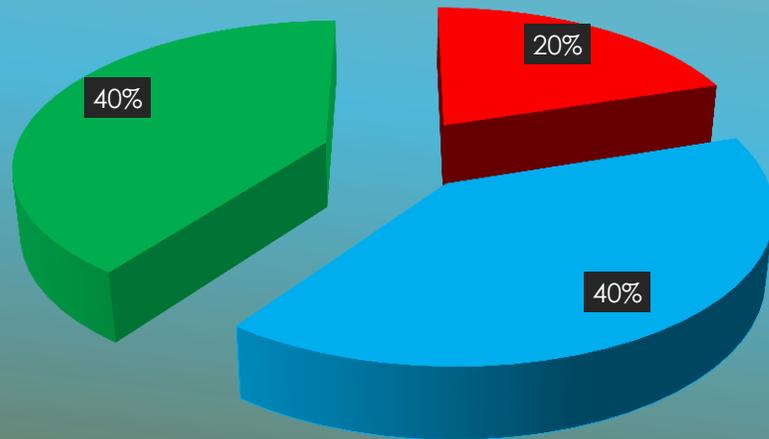
MERCATO DELLE COMPRAVENDITE 2015

Andamento **VENDITE IMMOBILI TURISTICI** nel 2015 RISPETTO 2014

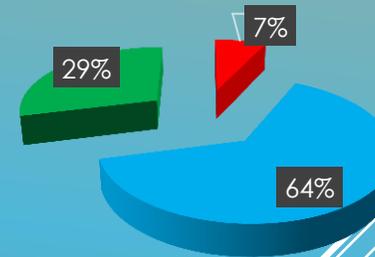


Vendite Turistici 2015

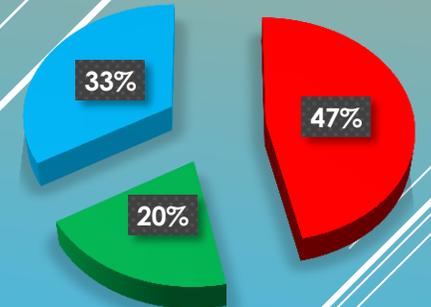
■ Calo ■ Stabile ■ Crescita



VENDITE TURISTICI 2014



Vendite Turistici 2013



Segnali contrastanti per il settore turistico, con crescita delle vendite per molti intervistati, ma con peggioramento per altri.

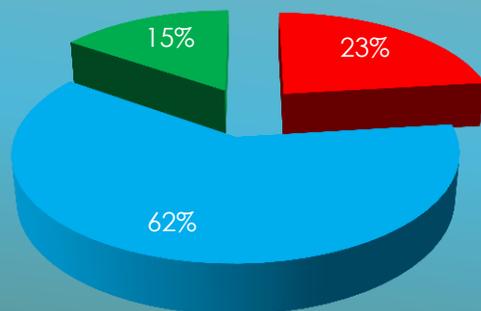
SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

MERCATO DELLE COMPRAVENDITE 2015

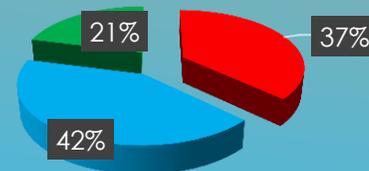
Andamento delle vendite di **IMMOBILI DI LUSO**

Vendite Lusso 2015

■ Calo ■ Stabile ■ Crescita



VENDITE LUSO 2014



COMO



F.I.M.A.A.

Anche dal mercato Luxury giungono segnali di miglioramento, un 2015 decisamente orientato alla stabilità per questo settore nel quale la tendenza negativa si ridimensiona.

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

MERCATO DELLE COMPRAVENDITE 2015

Andamento vendite di **IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI** nel 2015

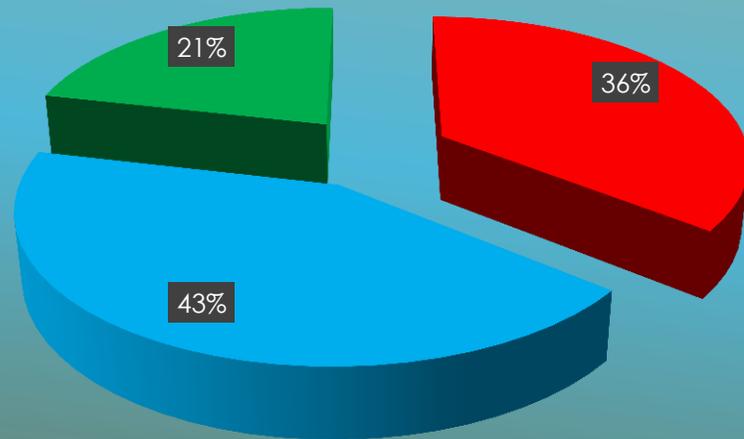
COMO



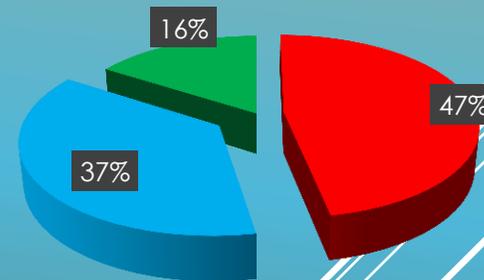
F.I.M.A.A.

Commerciali 2015

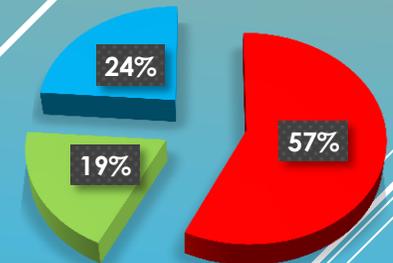
■ Calo ■ Stabile ■ Crescita



COMMERCIALI 2014



Commerciali 2013



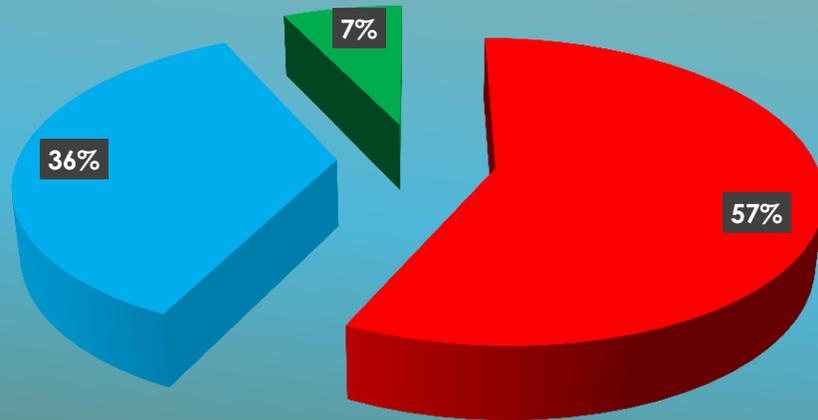
Resta sempre difficile il mercato degli immobili commerciali, anche se giungono nuovi segnali di miglioramento la crescita resta ancora bassa.

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

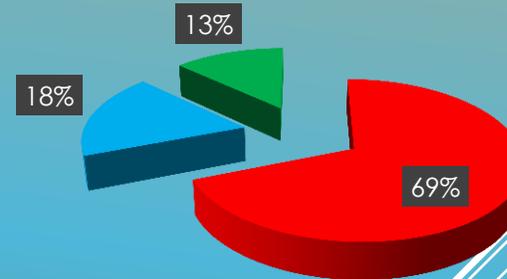
VENDITE, ANDAMENTO DEI PREZZI RESIDENZIALI NEL 2015

PREZZI DI VENDITA 2015

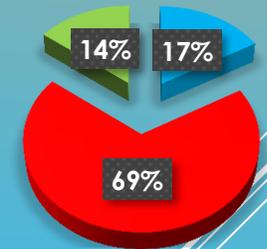
■ Calo ■ Stabile ■ Crescita



PREZZI DI VENDITA 2014



Prezzi di Vendita 2013



Prezzi ancora in negativo, il 2015 mostra però un importante segnale di inversione di tendenza, con la percentuale di stabilità dei prezzi che cresce .

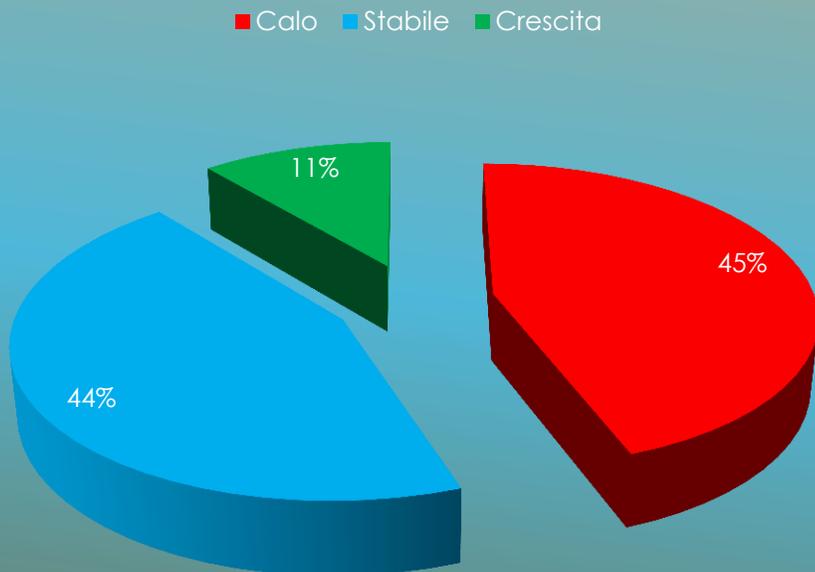
in questa nuova fase del mercato immobiliare si conferma anche nel 2015 la generale prevalenza di negoziazioni residenziali con prezzi in ribasso.

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

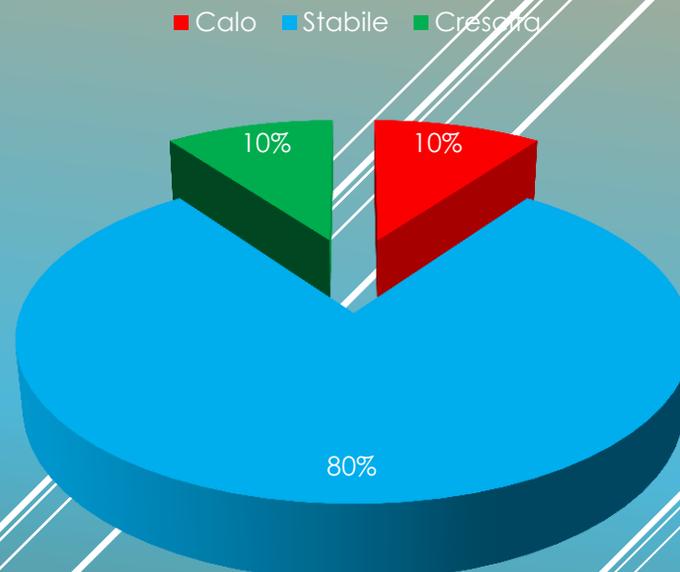
ANDAMENTO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI DI LUSO E TURISTICI

NEL 2015

PREZZI IMM. LUSO 2015



PREZZI IMM. TURISTICI 2015

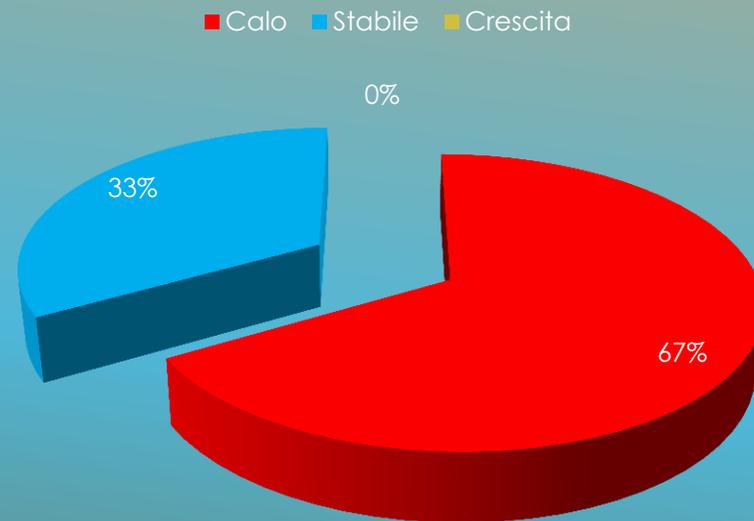


Mentre per i prezzi degli immobili di lusso prevalgono i giudizi negativi, per il settore turistico la stabilità caratterizza decisamente il 2015

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

ANDAMENTO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI COMMERCIALI INDUSTRIALI NEL 2015

PREZZI IMM. COMMERCIALI 2015



Con una percentuale di feedback negativi del 67% non si interrompe la fase di il calo dei prezzi di vendita del comparto commerciale.

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

TRATTATIVE DI VENDITA, RILEVAZIONE DELLO SCONTO MEDIO

SUL PREZZO DI VENDITA NEL 2015

Lo sconto medio rispetto al prezzo richiesto, secondo le risposte degli intervistati, è cresciuto nel 2015 al **14 % in media (contro il 13% 2014)**.

Questo dato deve essere preso con cautela, i tempi di vendita sono ovviamente variabili in funzione del prezzo di partenza proposto, tanto più alto sarà il prezzo richiesto rispetto ai reali valori di mercato e tanto maggiore dovrà essere poi lo sconto in fase di trattativa per arrivare a un accordo.

Conviene sempre diffidare di chi propone valutazioni eccessive, le sopravvalutazioni dei valori causano un inutile allungamento dei tempi di vendita.

RIBASSO MEDIO
2015: -14 %

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

IL
SENTIMENT
DEGLI AGENTI IMMOBILIARI
ASSOCIATI
FIMAA COMO
INDAGINE 2016

COMO



F.I.M.A.A.



CONFCOMMERCIO COMO
IMPRESE PER L'ITALIA

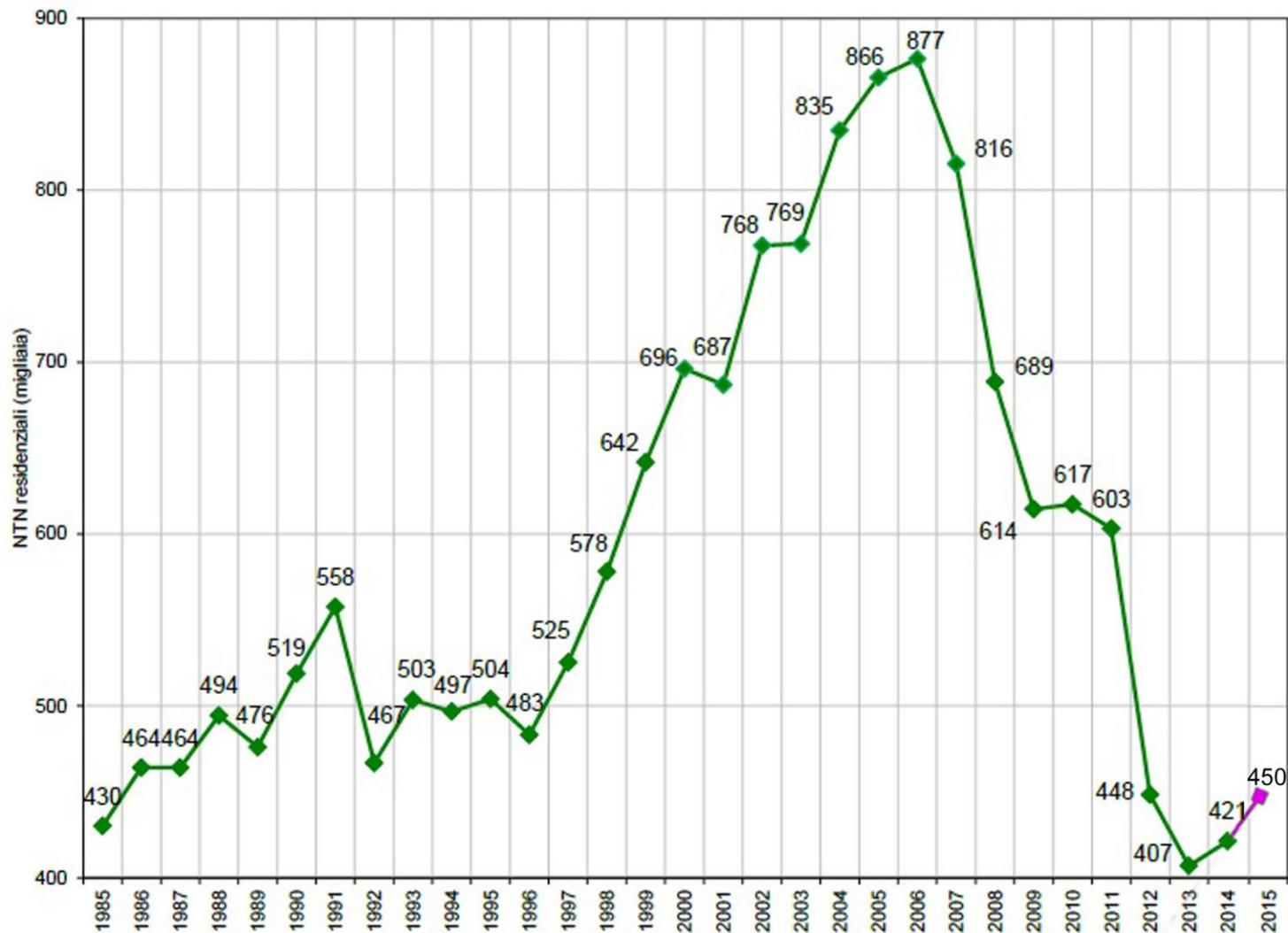
SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

Le compravendite residenziali 1985 - 2015

COMO



F.I.M.A.A.



2015:
Circa 450.000 unità (stima)

Elaborazione dati OMI

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

SENTIMENT 2016

Le Previsioni sul numero di compravendite



Il 2015 chiude in Italia con una crescita delle transazioni intorno al 7- 8%, crescita stimata in attesa dei dati definitivi.

Si consolida il mercato residenziale, gli spazi per un nuovo miglioramento nel 2016 sembrano esserci, ma vediamo cosa dice il sentiment degli agenti immobiliari comaschi

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

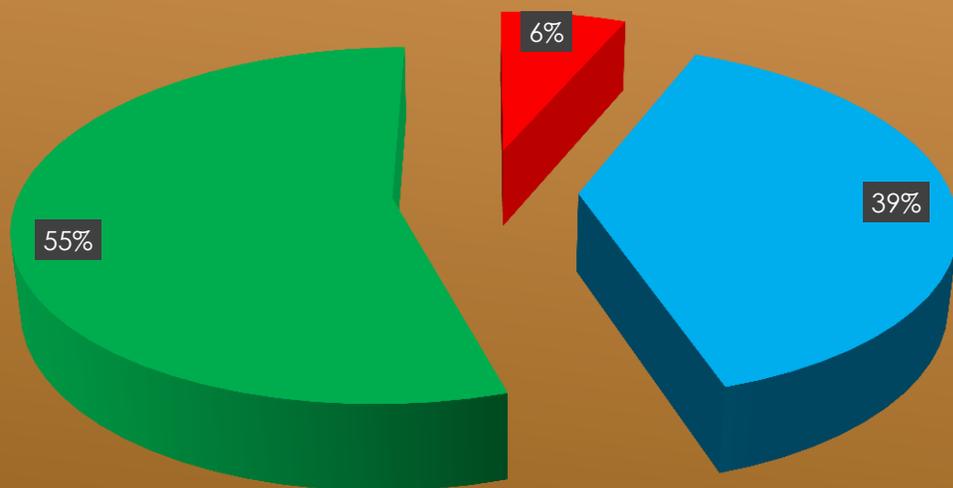
SENTIMENT 2016

Previsioni Compravendite Residenziali 2016

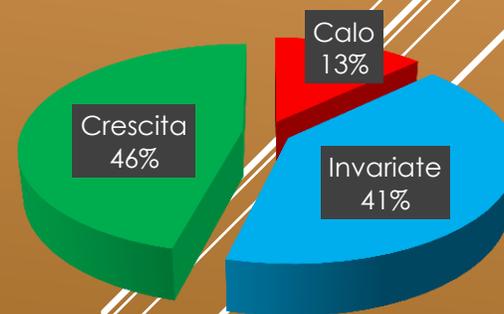


COMPRAVENDITE 2016

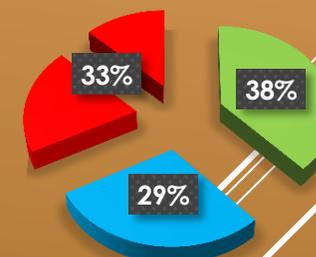
■ Calo ■ Stabile ■ Crescita



SENTIMENT 2015



Sentiment 2014



Si evolve di nuovo in positivo lo scenario per gli immobili residenziali: il sentiment positivo si consolida e per il 55% degli Agenti Immobiliari FIMAA il 2016 sarà un anno orientato alla crescita.

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

SENTIMENT 2016

COMO

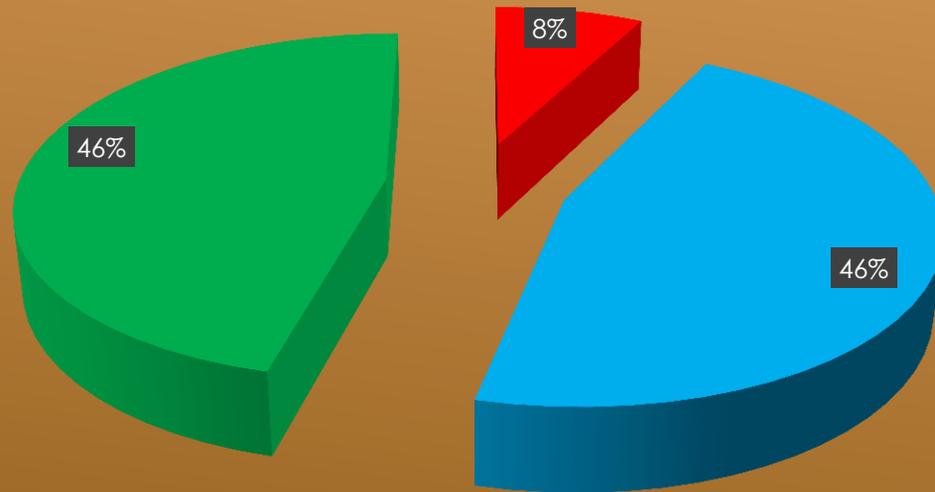


F.I.M.A.A.

Previsioni Compravendite Immobili Turistici

Turistici 2016

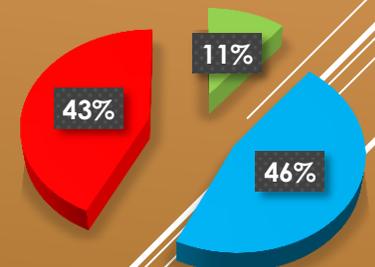
■ Calo ■ Stabile ■ Crescita



TURISTICI 2015



Turistici 2014



Più incerto ma sempre positivo il Sentiment per gli immobili turistici, che ricalca quello del 2015.

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

SENTIMENT 2016

Previsioni Compravendite Immobili Di Lusso

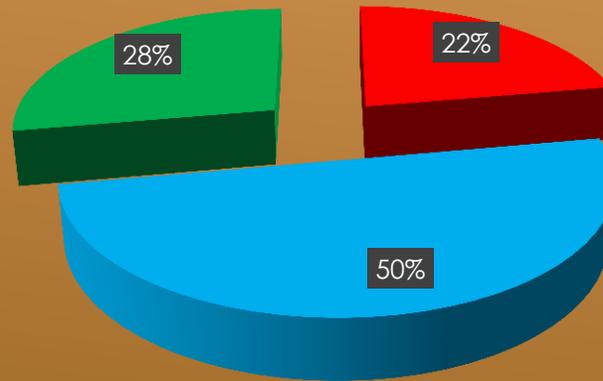
COMO



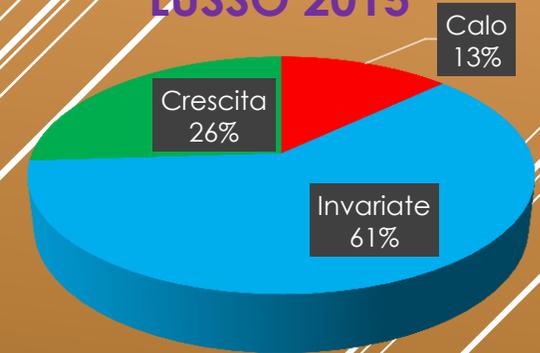
F.I.M.A.A.

LUSSO 2016

■ Calo ■ Stabile ■ Crescita



LUSSO 2015



Anche per il Sentiment degli immobili di lusso permane qualche incertezza, con crescita della componente negativa

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

SENTIMENT 2016

Previsioni Compravendite Immobili Commerciali

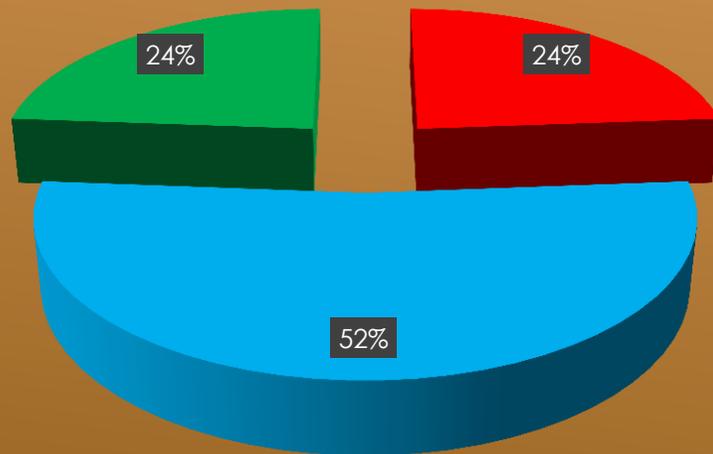
COMO



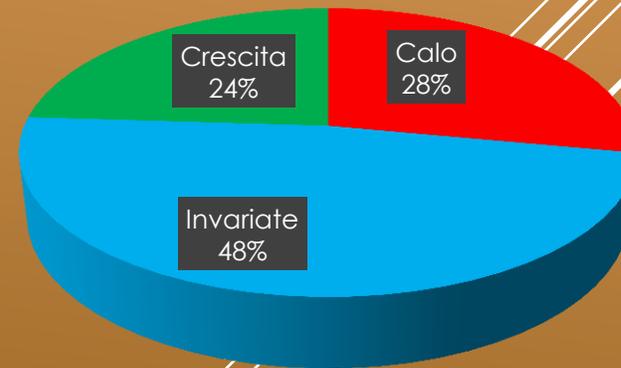
F.I.M.A.A.

COMMERCIALI 2016

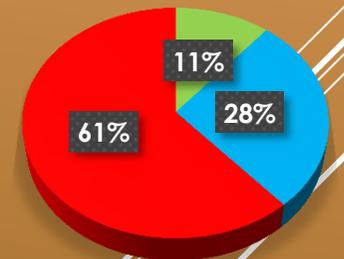
■ Calo ■ Stabile ■ Crescita



COMMERCIALI 2015



Numero Vendite Imm. Commerciali



Da ultimo il Sentiment per gli immobili commerciali e industriali, che rivela le molte perplessità degli operatori, la grande offerta presente sul mercato e la domanda che stenta a ripartire mostrano un quadro molto simile a quello del 2015

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2015

SENTIMENT 2016

Le Previsioni sui PREZZI degli immobili nel 2016



Per l'acquisto di abitazioni si sono spesi nel 2015 in Italia circa **72 Miliardi di Euro**, Con un aumento rispetto al 2014 di oltre il 10%

I prezzi di vendita mostrano una dinamica negativa a partire dal 2008, crisi subprime, inizialmente si sono riscontrati lievi riduzioni, prontamente rilette dal Borsino Immobiliare, a partire dal 2011 il calo dei prezzi è divenuto invece più consistente.

Il calo non è omogeneo, a subire lo sconto maggiore sono i prezzi degli immobili usati di qualità medio-bassa, da ristrutturare e quelli in posizioni secondarie.

Negli immobili di nuova costruzione si può parlare invece di stabilità in termini assoluti, in realtà oggi si acquista allo stesso prezzo del 2007 un immobile nuovo con caratteristiche costruttive e tecnologiche e soprattutto energetiche migliori, dato significativo anche alla luce dell'inflazione che ha eroso circa il 9% del valore.

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

SENTIMENT 2016

Previsioni PREZZI Residenziali

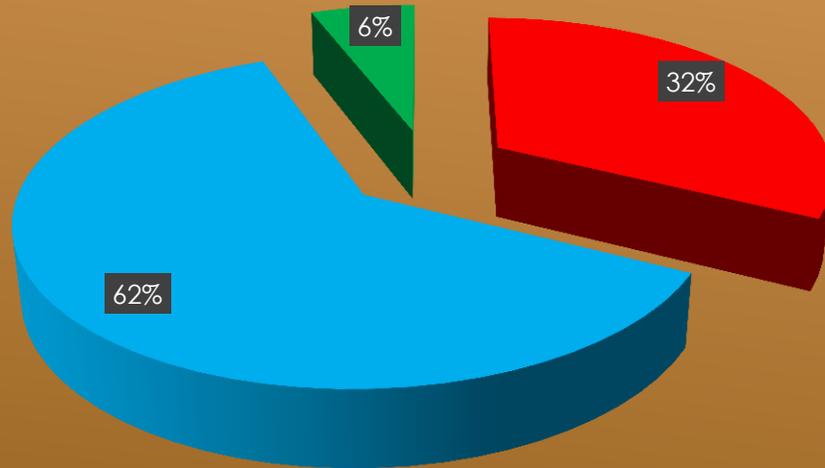
COMO



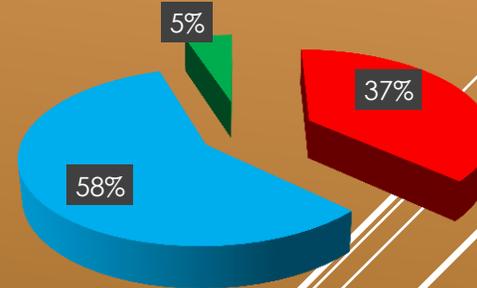
F.I.M.A.A.

PREZZI 2016

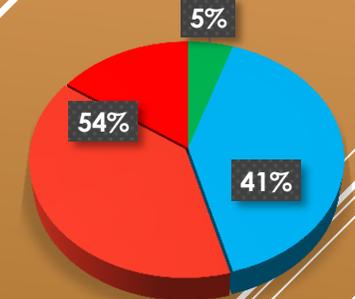
■ Calo ■ Stabile ■ Crescita



SENTIMENT PREZZI RESIDENZIALI 2015



Sentiment PREZZI 2014



Nonostante le previsioni di calo dei prezzi rimangano consistenti (32%) il Sentiment rispetto all'anno trascorso segna un consistente miglioramento anche sul fronte dei prezzi, con la larga maggioranza degli Agenti Immobiliari che si aspetta una stabilizzazione, restano ancora marginali le previsioni in aumento.

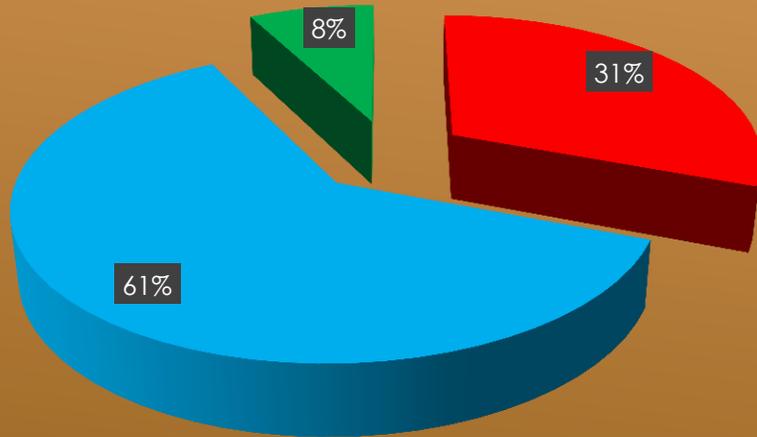
SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

SENTIMENT 2016

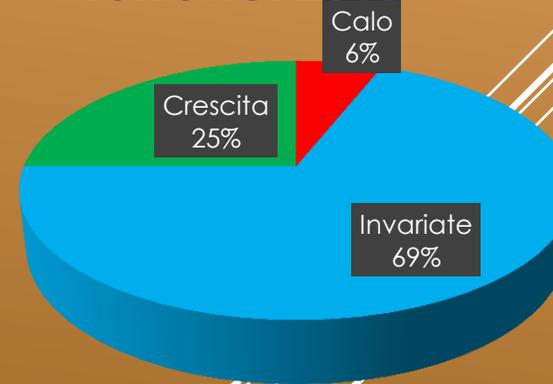
Previsioni Prezzi Immobili Turistici

Turistici 2016

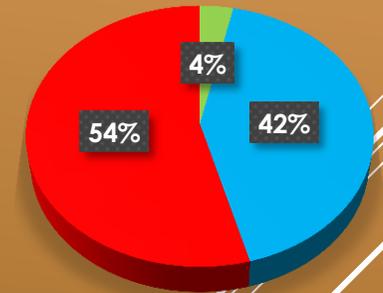
■ Calo ■ Stabile ■ Crescita



SENTIMENT PREZZI TURISTICI 2015



Sentiment Prezzi Turistici 2014



Simili le previsioni per i prezzi di vendita degli immobili residenziali Turistici che sono decisamente improntate alla stabilità, le ipotesi di crescita prezzi sono marginali, inversione di prospettiva rispetto al sondaggio 2015.

COMO



F.I.M.A.A.

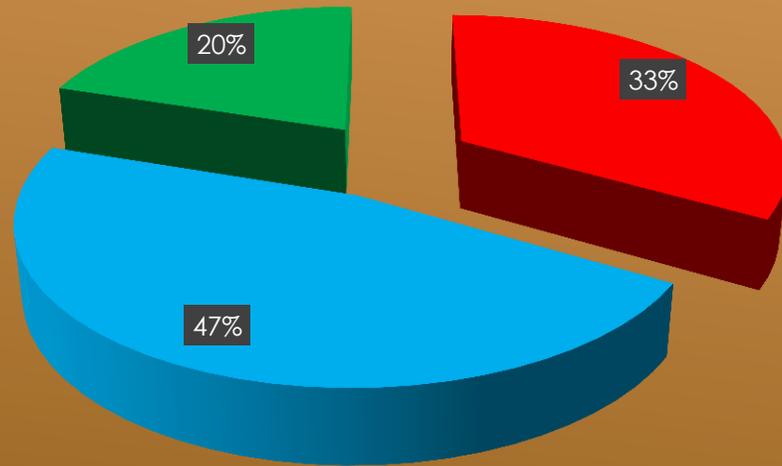
SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

SENTIMENT 2016

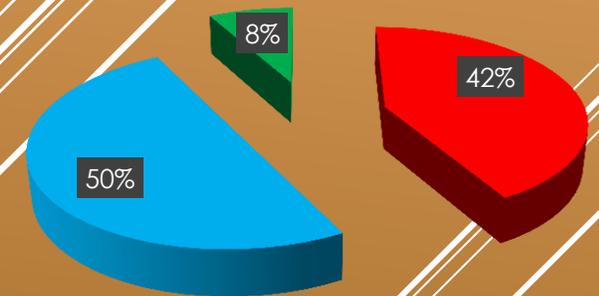
Previsioni PREZZI IMMOBILI DI LUSO

LUSO 2016

■ Calo ■ Stabile ■ Crescita



PREZZI LUSO 2015



Il sentiment va' verso la stabilizzazione, i prezzi di vendita degli immobili di Lusso sono previsti per il 47% stabili; mentre aumenta la propensione alla crescita; resta però ancora troppo alto il feedback negativo (calo) rivelando dei dubbi da parte degli operatori interessati al settore.

COMO



F.I.M.A.A.

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

SENTIMENT 2016

Previsioni PREZZI Commerciali Industriali

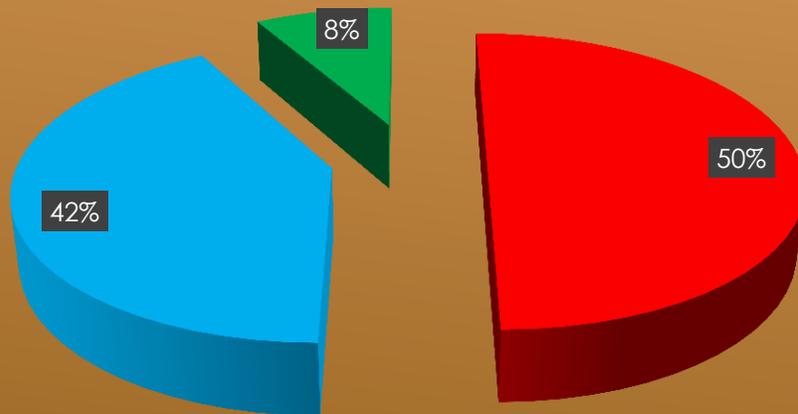
COMO



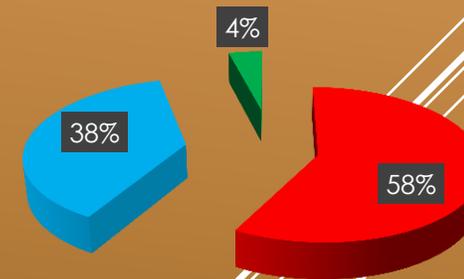
F.I.M.A.A.

Commerciali 2016

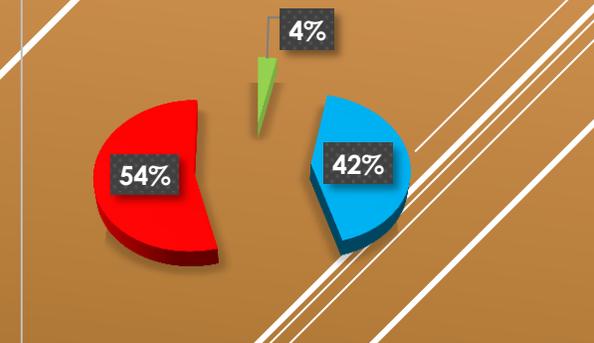
■ Calo ■ Stabile ■ Crescita



COMMERCIALI 2015



Commerciali 2014



Infine il Sentiment dei prezzi degli immobili commerciali e industriali: le previsioni sono migliori rispetto al sondaggio 2015, resta però molto alta (50%) l'aspettativa di una possibile ulteriore riduzione dei prezzi di vendita

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

COMO



F.I.M.A.A.

RAPPORTO SUL MERCATO DELLE LOCAZIONI 2015



CONFCOMMERCIO COMO
IMPRESE PER L'ITALIA



LOCAZIONI RESIDENZIALI

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

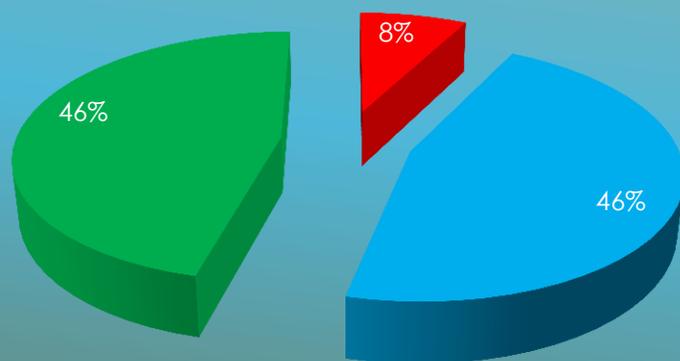
MERCATO DELLE LOCAZIONI NEL 2015

Andamento delle Locazioni di immobili Residenziali

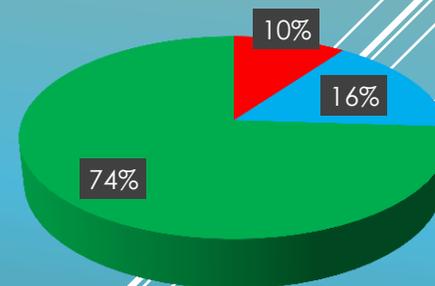


Residenziali 2016

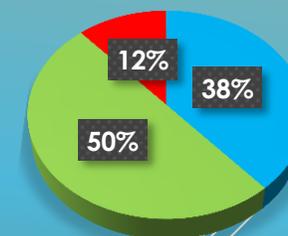
■ Calo ■ Stabile ■ Crescita



Locazioni residenziali 2014



Residenziale Numero Locazioni 2013



Il 2015 resta positivo ed è caratterizzato dallo spostamento verso la stabilità del Sentiment delle locazioni residenziali in provincia di Como.

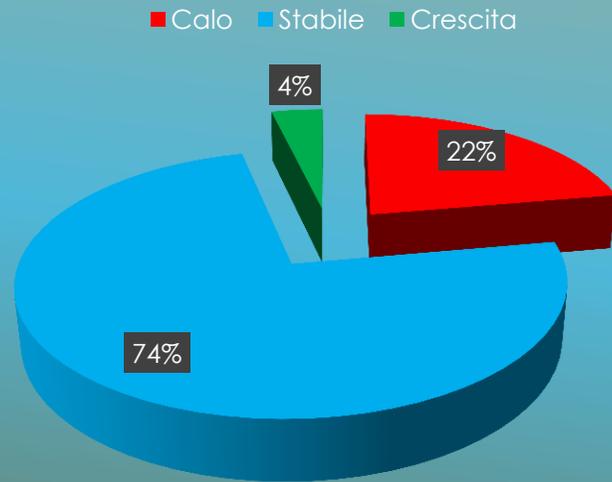
SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

MERCATO DELLE LOCAZIONI 2015

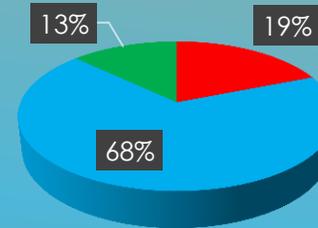
Canoni di Locazioni degli immobili Residenziali



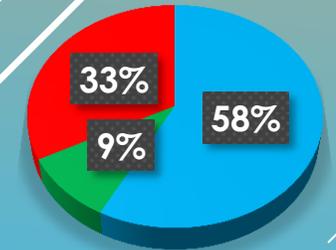
Prezzi residenziali 2015



LOCAZIONI RESIDENZIALI 2014



Residenziale 2013

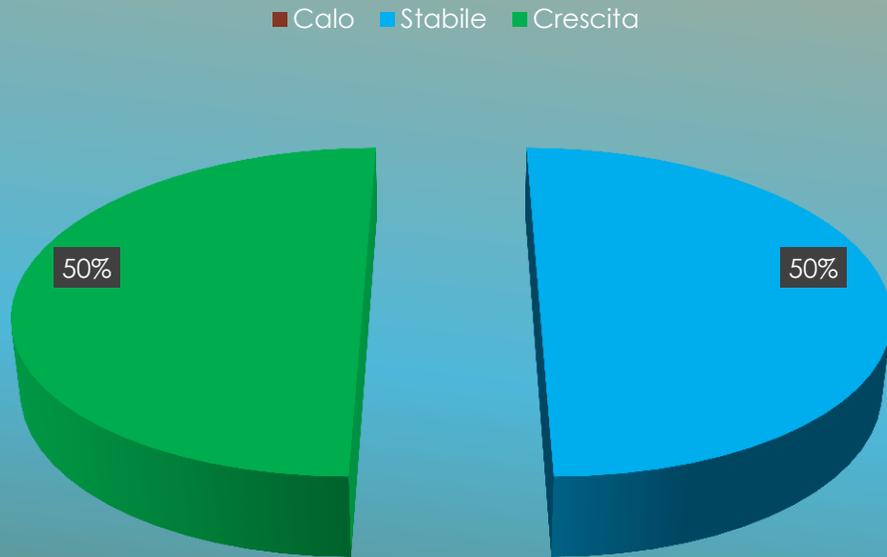


Sul fronte prezzi delle locazioni residenziali si conferma decisamente la stabilizzazione dei prezzi (74%).

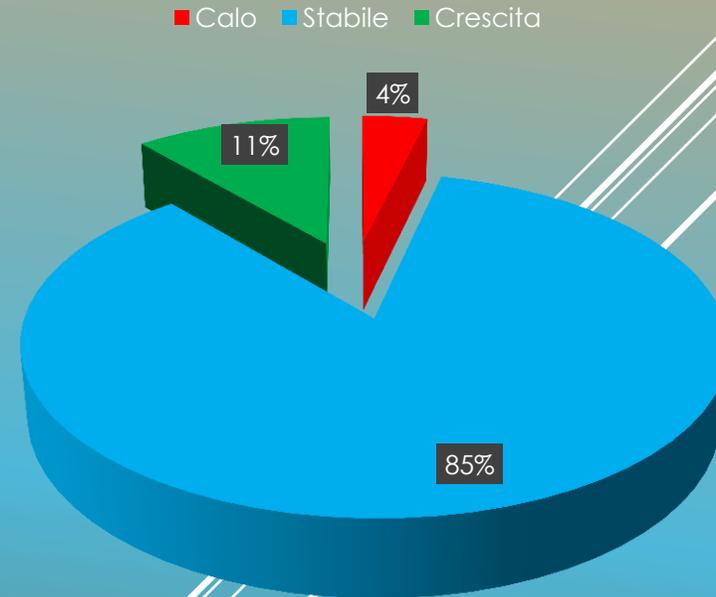
SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

SENTIMENT MERCATO DELLE LOCAZIONI 2016

Numero Locazioni Residenziali 2016



Canoni Locazioni Residenziali 2016



Secondo il Sentiment rimarrà sereno l'orizzonte per le locazioni residenziali, sia per il numero dei contratti conclusi, sia sul fronte dei prezzi improntati decisamente alla stabilità



LOCAZIONI TURISTICHE

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

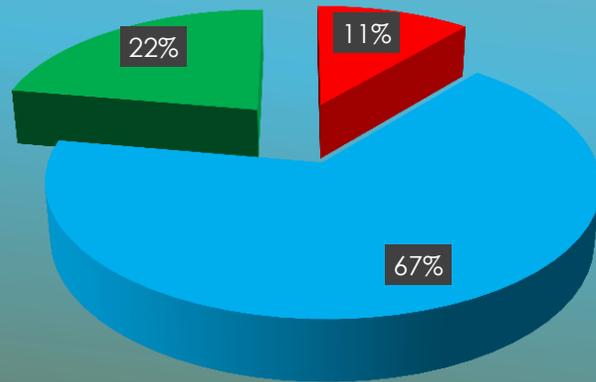
MERCATO DELLE LOCAZIONI 2015

Andamento delle Locazioni di immobili Turistici



Locazioni Turistiche 2015

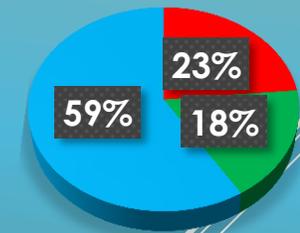
■ Calo ■ Stabile ■ Crescita



LOCAZIONI TURISTICHE 2014



Locazioni Turistiche 2013



Si modificano i giudizi sulle locazioni turistiche, rallenta la crescita a favore della stabilità, si riaffacciano giudizi di calo.

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

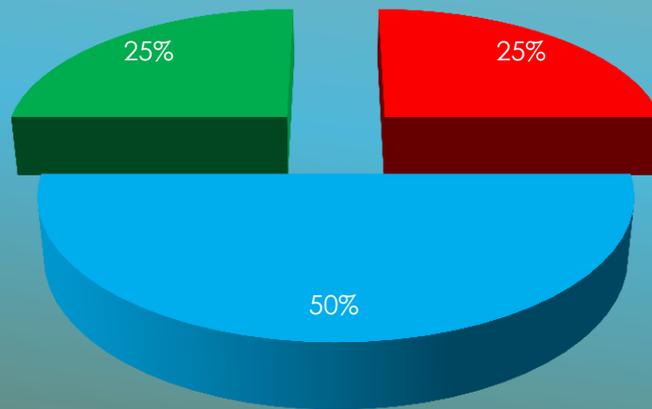
MERCATO DELLE LOCAZIONI 2015

PREZZI delle Locazioni Turistiche

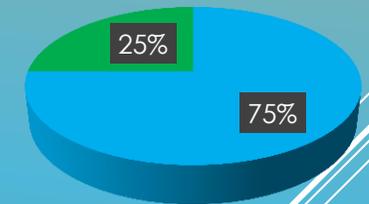


Prezzi Turistici 2015

■ Calo ■ Stabile ■ Crescita



PREZZI TURISTICI 2014



**I prezzi delle locazioni turistiche mostrano dei cedimenti nel 2015,
Ricomparsa il segno negativo.**

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

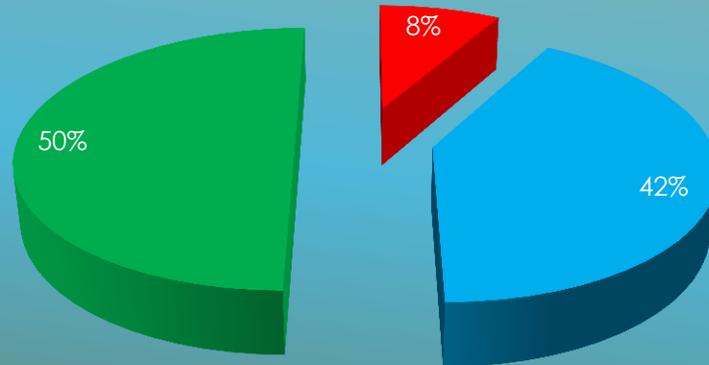
SENTIMENT MERCATO DELLE LOCAZIONI 2016

Previsioni di Contratti di immobili Turistici

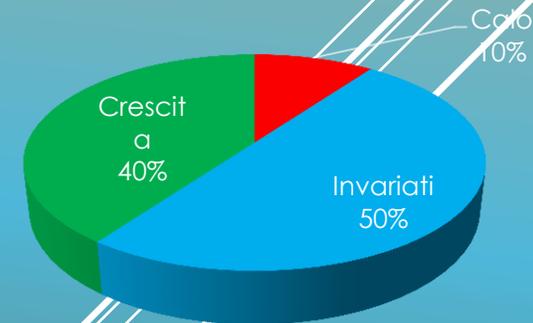


Contratti Turistici

■ Calo ■ Stabile ■ Crescita



Sentiment Locazioni Turistiche 2015



Sentiment Locazioni Turistiche 2014



Il Sentiment 2016 per i residenziali turistici è decisamente positivo con previsioni di crescita del numero di contratti conclusi al 50%, marginale il giudizio di riduzione delle transazioni (8%)

Anche dopo Expo 2015 il Lago di Como resterà una meta ambita per le vacanze

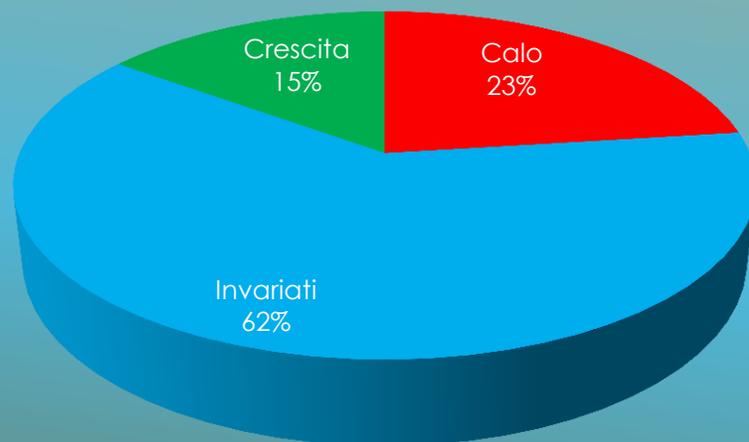
SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

SENTIMENT MERCATO DELLE LOCAZIONI 2016

Canoni di Locazione di immobili Turistici



Sentiment Canoni Turistici 2015



**Il Sentiment 2016 per i canoni di locazione turistici
è improntato alla stabilità**

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

COMO



F.I.M.A.A.

LOCAZIONI COMMERCIALI INDUSTRIALI

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

MERCATO DELLE LOCAZIONI 2015

Andamento Locazioni Commerciali e Industriali

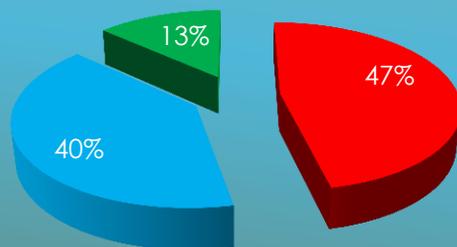
COMO



F.I.M.A.A.

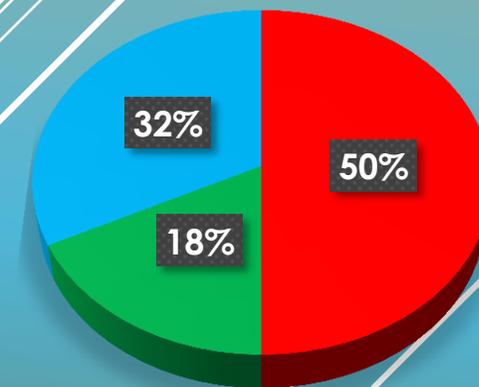
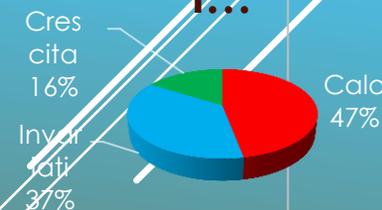
Contratti Locazione Commerciali

■ Calo ■ Stabile ■ Crescita



Commerciali industriali 2013

LOCAZIONI COMMERCIALI



Gli immobili commerciali e industriali manifestano il persistere della fase negativa anche nelle locazioni, con il 47% degli operatori che segnala ancora un calo dei contratti firmati il miglioramento è davvero lieve.

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

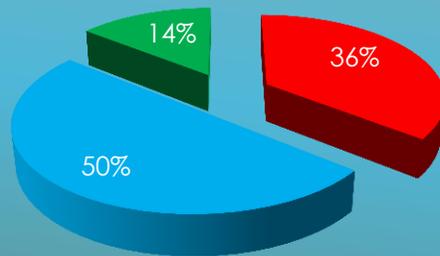
SENTIMENT MERCATO DELLE LOCAZIONI 2016



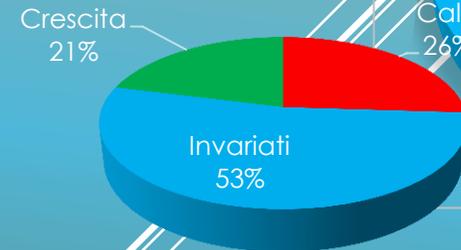
Previsioni di Locazione di immobili Commerciali 2016

Sentiment Contratti Commerciali 2016

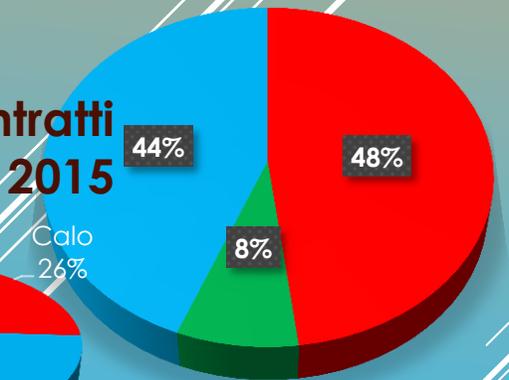
■ Calo ■ Stabile ■ Crescita



Sentiment contratti Commerciali 2015



Sentiment 2014



le aspettative del Sentiment peggiorano leggermente rispetto al 2015, la ripresa economica tarda a prendere slancio, Sentiment percentualmente votato alla stabilità che non nasconde però le preoccupazioni di molti operatori.

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

Canoni di Locazione Immobili Commerciali e Industriali

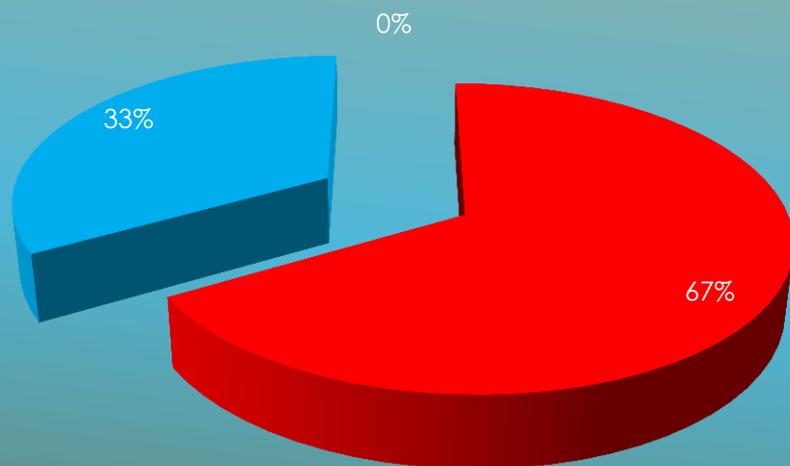
COMO



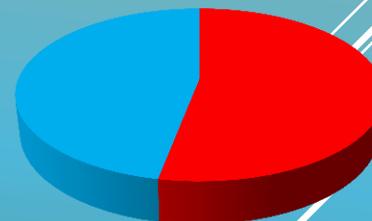
F.I.M.A.A.

Canoni Locaz. Commerciali

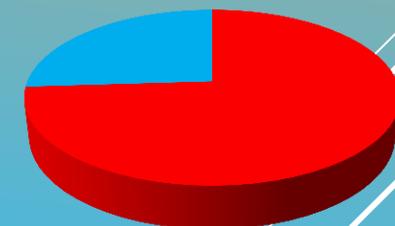
■ Calo ■ Stabile ■ Crescita



Canoni Sentiment 2015



CANONI SENTIMENT 2014



Gli immobili commerciali e industriali manifestano il persistere della fase negativa dei prezzi delle locazioni, con il 67% degli operatori che segnala ancora un calo dei canoni di locazione. Le attese per il 2016 sono di un'ulteriore contrazione dei canoni stante l'ampia offerta presente

CONCLUSIONI



LOCAZIONI

Il sondaggio tra gli agenti immobiliari per il 2016 mostra come nella provincia di Como restino positive le previsioni dell'andamento delle locazioni residenziali in genere, con una tendenza dei prezzi per il 2016 alla stabilità;

Ben diversa la situazione per gli immobili commerciali profondamente segnati dalla crisi economica che ancora stentano a riprendersi, la notevole offerta rende sempre difficile la locazione a discapito dei prezzi che resteranno in flessione anche nel 2016

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

COMPRAVENDITE:

Il sondaggio conferma per la provincia di Como le positive previsioni date dal Sentiment 2015 per il comparto residenziale, per il quale il trend positivo iniziato nel 2014 sembra destinato a continuare e a consolidarsi.

È una ripresa che riceve la spinta dai prezzi, scesi di parecchio negli ultimi anni, che secondo il Sentiment degli agenti Immobiliari FIMAA saranno destinati a stabilizzarsi nel 2016, e dalle migliorate condizioni offerte dalle Banche per i mutui, ai minimi storici.

Ancora una volta segnano invece il passo gli immobili commerciali e industriali, segno che la ripresa economica stenta a prendere forza, anche il Sentiment dei nostri Associati resta poco ottimista per il 2016, questo nonostante i dati pubblicati nel terzo trimestre 2015 dall'Agenzia delle Entrate che mostrano per il comparto commerciale e industriale un segno positivo, «ripresina» probabilmente non sufficiente a portare in positivo il bilancio annuale.

COMO



F.I.M.A.A.



CONFCOMMERCIO COMO
IMPRESE PER L'ITALIA

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

COMO



F.I.M.A.A.

Il 2015 vede quindi consolidata l'inversione del ciclo del mercato immobiliare residenziale, con il miglioramento delle vendite, e il Sentiment conferma per il 2016 un ulteriore recupero delle posizioni perse dal 2016 ad oggi.

I prezzi più convenienti e l'apertura del credito, con spread ai minimi storici, saranno ancora il motore del mercato nel 2016.

Il sentiment 2016 ci mostra un mercato molto interessante per gli acquirenti in cerca di un buon affare, ma anche per chi cerca di cambiare la propria abitazione si apriranno nuove opportunità.



CONFCOMMERCIO COMO
IMPRESE PER L'ITALIA

SCENARIO IMMOBILIARE COMASCO 2016

SESTO SONDAGGIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMO



F.I.M.A.A.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

SU [WWW. BORSINO-IMMOBILIARE.COM](http://WWW.BORSINO-IMMOBILIARE.COM)

E' ONLINE L'EDIZIONE 2015
DEL BORSINO IMMOBILIARE



CONFCOMMERCIO COMO
IMPRESE PER L'ITALIA