

REPLAT ANALIZZA MILANO

**IL MERCATO IMMOBILIARE MILANESE VOLA,
INDICE REPLAT SEMPRE POSITIVO TRA GENNAIO E OTTOBRE 2008.**

**IL CAPOLUOGO, IN CONTROTENDENZA COI DATI NAZIONALI, TRAINA LA REGIONE
MA NON IL NORD-ITALIA, I CUI VALORI SONO IN CALO DA MAGGIO**

Il nuovo studio della piattaforma MLS presenta i dati relativi all'attività delle agenzie immobiliari lombarde che hanno collaborato nella compravendita su REplat nei primi 10 mesi dell'anno.

Milano si conferma città pilota del mercato immobiliare italiano e l'aggiudicazione dell'Expo 2015 lo sottolinea, aprendo interessanti scenari per il futuro

REplat (MLSystem) ha analizzato l'andamento del mercato immobiliare di Milano.

Nel capoluogo, l'andamento dell'**Indice REplat** relativo ai **primi 10 mesi dell'anno** evidenzia un **trend in netta controtendenza** coi valori rilevati a livello nazionale. Nel mercato immobiliare di Milano, infatti, la **domanda** non ha **mai rallentato** ma è **sempre cresciuta** più o meno costantemente da gennaio a ottobre, **senza mai presentare segno negativo**. Dal **+8,68%** di inizio anno si è passati a un eclatante **+33%** registrato a fine ottobre che fa prevedere un **+36,09%** per la fine di novembre. Dati strabilianti se confrontati con quelli nazionali, come il **-7,67%** di gennaio e il **-9,87%** di ottobre.

Milano si conferma, così, **città pilota del mercato immobiliare italiano** che a livello mondiale è quello che ha tenuto meglio, perché meno esposto di altri alle turbolenze finanziarie e agli effetti della politica monetaria fondata su bassi tassi di interesse che hanno sospinto verso l'alto i prezzi degli immobili. E, in questo contesto, la **collaborazione tramite MLS** si inserisce in modo perfetto, come ben sottolineato dalle alte percentuali della domanda.

Il **forte interesse da parte del pubblico** è stato favorito anche da una **considerevole offerta** immobiliare delle agenzie della città che l'Indice REplat non ha mai registrato **sotto il +35%** a partire dal mese di giugno. Se si considera che il massimo valore nazionale è stato il **+19,69%** di aprile, si capisce come **i mediatori milanesi non abbiano mai smesso di utilizzare il Multiple Listing Service** nell'attività quotidiana. E anche a **novembre** la tendenza dovrebbe confermarsi perché **si prevede che il valore non scenda sotto il +37,80%**.

L'**obiettivo** del prossimo futuro è noto: fare di **Milano** una **piattaforma moderna** in grado di collegare il capoluogo lombardo al resto d'Italia e trasformarlo contemporaneamente in uno dei principali centri dell'Europa.

Questo obiettivo è sostenuto da alcuni **fattori**, gli stessi che hanno contribuito – e stanno continuando a contribuire – alla **performance del mercato** immobiliare milanese:

- **Aggiudicazione dell'Expo 2015.** In primo luogo, è l'esposizione internazionale a sostenere l'espansione del mercato immobiliare e infrastrutturale urbano, e a dare fiducia agli investitori. A sorreggere la **produzione edilizia** contribuiscono **l'attività di recupero del patrimonio abitativo**, la costruzione di **nuove abitazioni** e di **fabbricati destinati alle attività produttive**, oltre al **recupero delle aree dismesse** come importante fattore strategico di **rigenerazione e sviluppo** della città contemporanea: rispondono alla domanda di spazi e funzioni che la città continua a produrre e, allo stesso tempo, anche alla stringente necessità di frenare lo spreco della risorsa territorio. Ne sono ottimi esempi l'area Portello Nord, l'area ex-Sieroterapico,

l'ex-area Ansaldo, l'ex-cartiere Binda, l'ex-Maserati (zona Milano Est), l'ex-Alfa Romeo, l'ex-area Falck, l'area Garibaldi-Repubblica, Maciachini, Certosa e Bovisa.

Per l'Expo 2015 si attendono **20mld di investimenti**, diretti e indiretti, per la realizzazione delle **infrastrutture** e dell'**area espositiva**: sorgerà un **nuovo quartiere ecosostenibile** accanto a quello fieristico di Rho-Pero; sono previste altre **3 linee della metropolitana**, oltre alla realizzazione del trittico delle **grandi opere di mobilità**: Pedemontana, Brebemi e tangenziale est esterna.

In particolare, si stima che **l'incremento degli investimenti** in costruzione nell'intera Regione Lombardia possa raggiungere il **10% da oggi al 2015**.

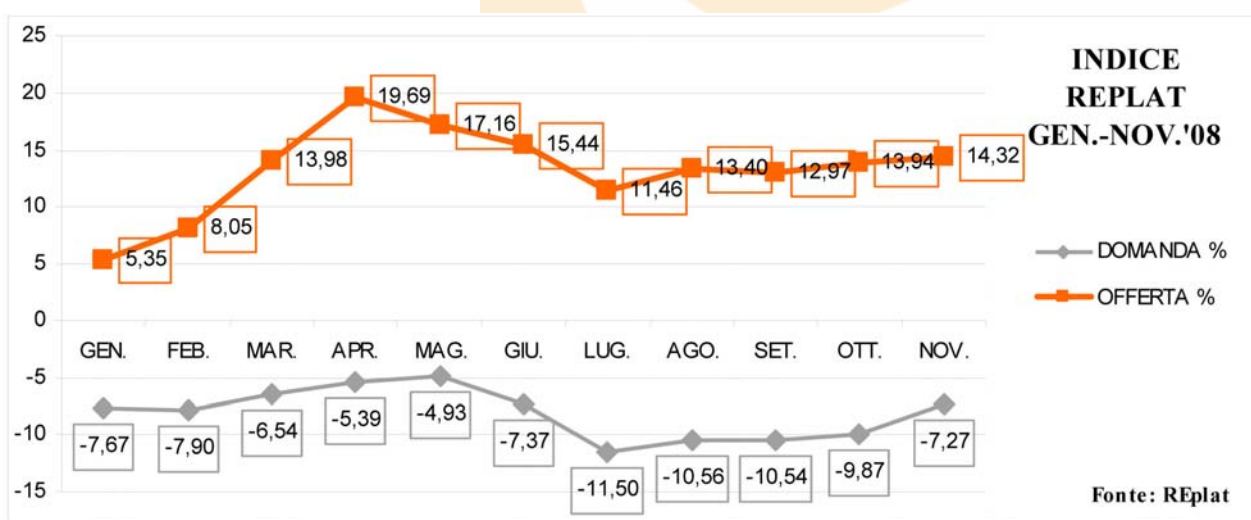
- **Viabilità cittadina.** Lo scorso luglio è stato inaugurato il passante Sud di Milano che attraversa tutta la città; capacità di rivalutazione immobiliare, a partire dall'area intorno alla Stazione centrale, pronta a dicembre 2008; il 14 dicembre (SITO FS) attivazione della linea AV Bologna-Milano con i primi treni veloci che collegheranno le due città in soli 60 minuti, all'interno del nuovo servizio ferroviario ad alta velocità TO-MI-BO-FI-RM-NA-SA, che dovrebbe vedere il suo completamento a dicembre 2009.

L'ottimo **andamento del mercato di Milano ha fatto da traino per l'intera Regione Lombardia** che, pur non arrivando mai a valori così alti come quelli del capoluogo, ha visto la **domanda sempre in positivo**, anche se in calo costante da maggio (+21,85%) a ottobre (+5,36%).

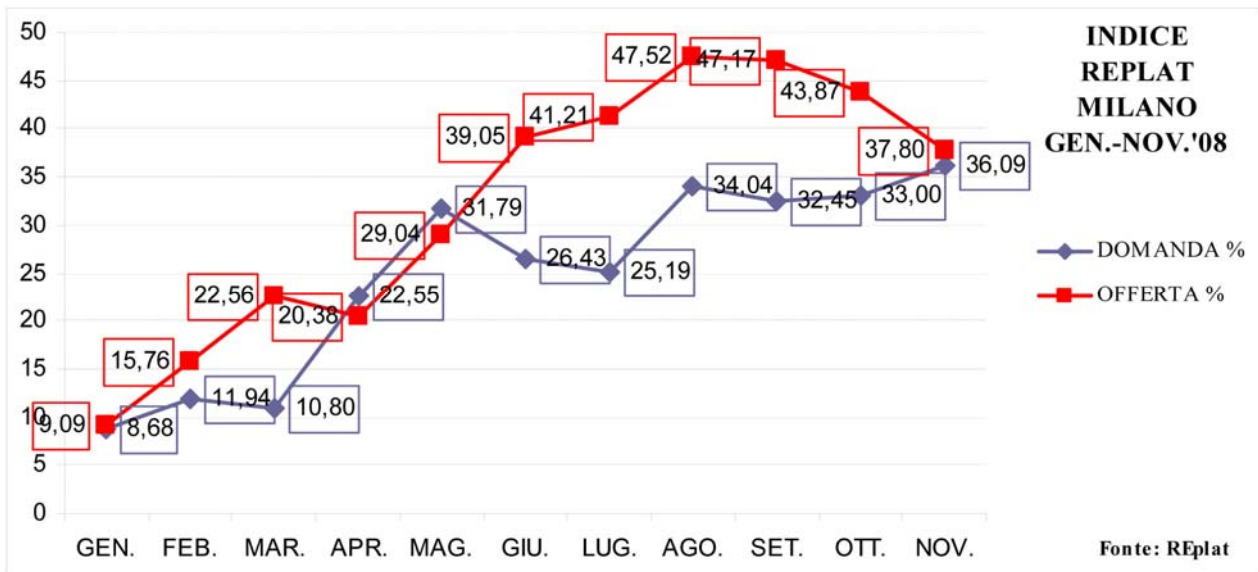
Lo stesso fenomeno, però, non si verifica per il Nord Italia: in questo caso Milano alza la media ma non riesce a trainare la macroarea verso il segno 'più'. A ottobre si è addirittura scesi al -4,82% con previsione al -2,14% per il mese successivo.

GRAFICI

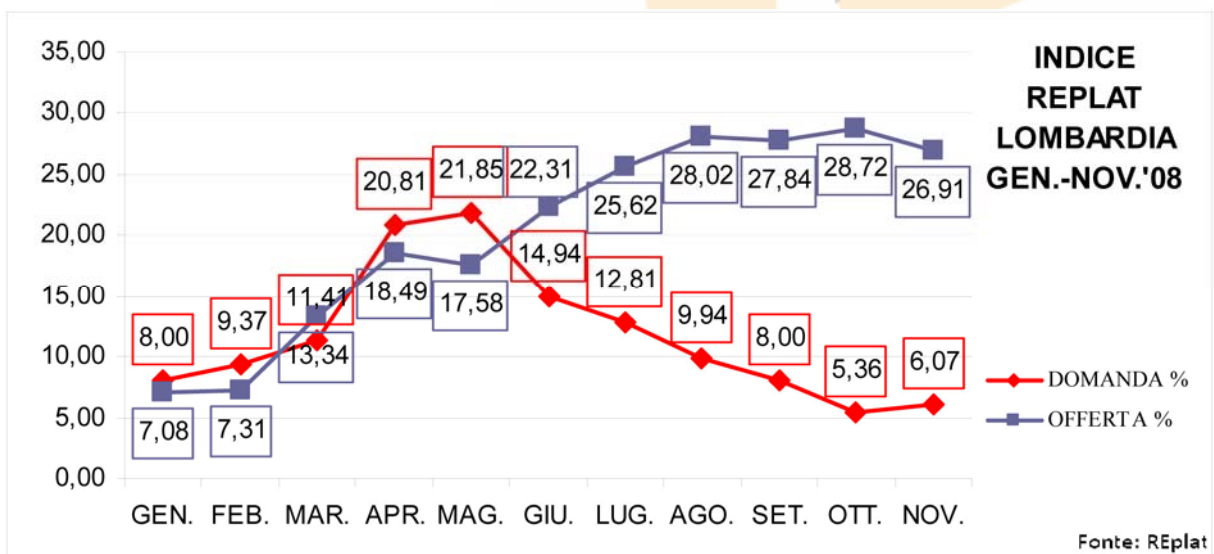
Indice REplat Nazionale



Indice REplat Milano



Indice REplat Lombardia



Indice REplat Nord Italia



Indice REplat

L'**Indice REplat** registra mensilmente l'andamento della media degli immobili condivisi dalle agenzie connesse a REplat e delle richieste dei clienti di queste agenzie, confrontando i dati tra il mese in cui si effettua la rilevazione e il medesimo dell'anno precedente per ogni ufficio abbonato alla piattaforma MLSsystem.

Perché è innovativo?

E' il primo dato estrapolato direttamente dal lavoro effettuato quotidianamente dagli agenti immobiliari sul campo. Dunque, registra esattamente quello che accade sul mercato in cui operano le oltre 1.200 uffici abbonati al MLSsystem di REplat. **Finalmente si hanno dei dati che guardano il mercato del real estate direttamente dal punto di vista degli agenti immobiliari.**

Inoltre, è innovativo perché fornisce dei dati attualissimi: l'Indice REplat, infatti, dà informazioni mensili sull'andamento effettivo del mercato nazionale, regionale e cittadino (per ora sui grandi capoluoghi italiani) nel mese osservato. Non esistono ancora rilevazioni così veloci.

REplat (MLSsystem) è un'azienda specializzata nel settore immobiliare nata nel 2004 con l'obiettivo di diventare il primo sistema Multiple Listing Service italiano per la collaborazione tra gli agenti immobiliari. L'azienda, il cui nome nasce dalla sintesi di "Real Estate Platform", ha sviluppato l'omonima piattaforma on-line (www.replat.com) che consente di condividere in Italia e all'estero un portafoglio comune senza alcun obbligo o restrizione. Grazie ad essa, gli operatori del settore collaborano nella compravendita, accrescendo e velocizzando così il proprio business e il proprio portafoglio clienti. Attualmente REplat conta oltre 1.200 agenzie Aderenti per un totale di circa 3.000 operatori del settore. Nel suo database sono presenti più di 35.000 immobili e, dall'inizio del 2008, sono state registrate più di 90.000 richieste che si sommano alle 200.000 del 2007.