



Valori immobiliari e Sentiment di FIMAA Milano Lodi Monza Brianza

(dati elaborati in collaborazione con il Centro Studi Confcommercio MiLoMB)

Mercato immobiliare: dal “Salva Milano” al fuori Milano

Dal sentiment di FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza (quarto trimestre 2024) emerge un aumento della domanda d'acquisto per le abitazioni soprattutto nell'Area metropolitana milanese

Nei valori delle quotazioni immobiliari a Milano città servono, in media, dai 6.549 euro al mq. per il nuovo ai 4.102 euro al mq. per le abitazioni più vecchie

Mercato immobiliare: a Milano (secondo semestre 2024) per le nuove abitazioni occorrono in media 6.549 euro al metro quadrato, 5.188 euro per gli appartamenti recenti, 4.102 euro per le abitazioni vecchie. Il centro storico è la zona più cara con 11.983 euro al metro quadrato mentre, all'opposto, nel sud Milano l'appartamento vecchio si può trovare a 3.165 euro al metro quadrato. Le quotazioni a Milano città sono cresciute dell'1% rispetto al semestre precedente; in due anni – dal secondo semestre 2022 - l'aumento di quotazioni per le nuove abitazioni è stato del 7%, del 6% per gli immobili recenti e del 7% per gli appartamenti più vecchi. Nel confronto fra i due semestri 2024 spiccano gli aumenti di quotazioni del 2% nel centro storico e nel sud Milano per il prodotto nuovo e sempre del 2% nell'est Milano per le abitazioni recenti (crescita dovuta alla valorizzazione con la Metropolitana 4). Sono le principali tendenze che emergono dai dati di FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza, l'Associazione degli agenti immobiliari e merceologici, elaborati in collaborazione con il Centro Studi di Confcommercio Milano, Lodi, Monza e Brianza (FIMAA MiLoMB è tra i Soci fondatori di Confcommercio MiLoMB).

Compravendite Milano città negozi, uffici, laboratori - Crescita delle quotazioni a Milano città anche nel non residenziale a fronte, però, di un numero di compravendite, per negozi e laboratori, rimaste stabili (sul numero di compravendite confronto terzo trimestre 2024 con terzo trimestre 2023). Calo invece (-8%) del numero di compravendite per gli uffici. Nel secondo semestre 2024 la crescita delle quotazioni per i negozi a Milano, sul primo semestre, è stata del 5% (valore medio 4.914 euro al metro quadrato), dell'1% per gli uffici (valore medio 3.050 euro al metro quadrato). Nel confronto sui due anni (secondo semestre 2022) la crescita delle quotazioni per i negozi è stata del 17% e del 3% per gli uffici.

Locazioni Milano città residenziale – Crescita dei valori (secondo semestre 2024 su primo semestre) per i monolocali nella Cerchia dei Bastioni (+3%) e per i bilocali (+1%). Valori quotazioni dei bilocali in crescita anche in periferia (+3%). Più 2% per i trilocali nel centro storico e + 3% per i quadrilocali nella Cerchia dei Bastioni. Per tutte le tipologie d'affitto i valori massimi sono in centro storico (canone mensile medio 1.250 euro per i monolocali e 1.650 euro per i bilocali. Monolocali e bilocali a 1.025 e

1.160 euro al mese nella Cerchia dei Bastioni; 775 euro e 1.025 euro nella cerchia della circonvallazione 90-91; 700 e 825 euro in periferia).

Locazioni Milano città non residenziale – Crescita del valore delle locazioni per gli uffici nel secondo semestre 2024: + 22% nella Cerchia dei Bastioni (140 euro /mq. canone annuo) e + 19% nella cerchia della circonvallazione 90-91 (95 euro/mq. canone annuo). Scenario più stabile per i negozi con canoni annui che vanno dai 450 euro/mq. in centro ai 63 euro/mq. in periferia.

L'Area Metropolitana di Milano

Compravendite residenziale. Nelle quotazioni delle compravendite (secondo semestre 2024 sul semestre precedente) crescita del 2% per gli appartamenti nuovi, dell'1% per quelli recenti e del 3% per le vecchie abitazioni. Il nuovo raggiunge la media di 2.347 euro/mq., il recente 1.594 euro/mq., il vecchio 1.089 euro/mq. L'incremento più alto delle quotazioni è stato in zona Sud Ovest per gli appartamenti nuovi (+4%) e per gli appartamenti recenti (+3%). In zona Ovest per gli appartamenti vecchi (+9%).

Compravendite non residenziale. Compravendite in crescita del 14% per negozi e laboratori e del 16% per gli uffici (terzo trimestre 2024 su terzo trimestre 2023). Valori delle quotazioni stazionari: 1.340 euro/mq. per i negozi e 1.204 euro/mq. per gli uffici. Picco delle quotazioni per gli uffici (secondo semestre 2024 su primo semestre) con un incremento del 13% in zona Nord Est.

Locazioni residenziale. Il parametro di riferimento è un appartamento di 70 metri quadrati non arredato. Nel secondo semestre 2024 quotazioni in crescita soprattutto a Est (+13%). Valori massimi: 122 euro/mq. annui a Est, 104 euro/mq. annui a Sud.

Monza città

Compravendite residenziale. +1% per il nuovo, + 2% per il recente e + 3% per il vecchio nel secondo semestre 2024 in raffronto al primo semestre. Nel biennio (dal secondo semestre 2002) la crescita è stata del 12% per il nuovo e il recente e dell'11% per gli appartamenti vecchi. Valori medi quotazione (secondo semestre 2024): 3.463 euro/mq. per il nuovo; 2.144 euro/mq. per il prodotto recente; 1.577 euro/mq. per il vecchio.

Lodi città

Compravendite residenziale. +2% per il nuovo, + 2% per il recente, calo dell'1% per il vecchio nel secondo semestre 2024 in raffronto al primo semestre. Nel biennio (dal secondo semestre 2002) la crescita è stata del 10% per il nuovo, del 7% per il prodotto recente. Invariato, invece, il vecchio. Valori medi quotazione (secondo semestre 2024): 2.517 euro/mq. per il nuovo; 1.681 euro/mq. per il recente; 1.000 euro/mq. per il prodotto vecchio.

Mercato immobiliare: il commento

Marco Zanardi, Consigliere FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza con delega all'Ufficio Studi: *“L'aumento dei valori immobiliari degli ultimi anni nel semestre in esame segna una tendenza alla stabilità rispetto al semestre precedente. La mancata riduzione dei valori, se non in fase di chiusura di trattativa, ha provocato un'importante contrazione delle transazioni manifestando ancora una volta il mancato incontro fra la domanda e l'offerta di prodotto. Questa resilienza dei valori rende sempre più difficile, ad una classe media, la scelta della città di Milano per un acquisto o per una locazione immobiliare in tutti i settori e categorie. Questo fatto ha portato le persone a decidere di delocalizzare le proprie scelte nel mercato immobiliare. Se le province si doteranno sempre più di mezzi di*

collegamento efficienti con la metropoli il fenomeno è sicuramente destinato ad aumentare e consolidarsi. Iniziata come sentita necessità post Covid ha poi preso piede successivamente al forte incremento dei valori immobiliari del 2022 e delle locazioni il cui aumento di valori è tuttora in corso. Un'ulteriore riflessione che si è andata a rafforzare nel secondo semestre del 2024 è il calo di interesse per gli immobili da ristrutturare. L'incertezza sui costi e sui tempi di ristrutturazione, i tassi sfavorevoli a questa categoria e le perizie penalizzanti stanno frenando l'interesse degli acquirenti che pongono da qualche tempo maggiore attenzione alla classe energetica e alle migliori possibilità di accesso al credito. Da qui lo spostamento delle scelte di acquisto verso il prodotto nuovo. Fenomeno riscontrato sia a Milano che nell'Area metropolitana milanese, così come a Lodi e in particolare a Monza".

IL SENTIMENT DI FIMAA MILANO LODI MONZA BRIANZA

Abitazioni fuori Milano: cresce la domanda

Quasi la metà degli agenti immobiliari - il 49% - registra un aumento della domanda d'acquisto per le abitazioni soprattutto nell'Area metropolitana milanese (69%). Per gli uffici il 48% indica, invece, un mercato all'insegna della stazionarietà. In calo la domanda d'acquisto di negozi e capannoni, soprattutto a Monza e Lodi città e nell'Area metropolitana di Milano. È quanto emerge dal sentiment (quarto trimestre 2024) di FIMAA Milano Lodi Monza Brianza con i dati – sempre elaborati dal Centro Studi Confcommercio MiLoMB – che raccolgono l'orientamento degli intermediari immobiliari: l'80% da Milano ed Area metropolitana, il 18% da Monza e provincia di Monza e Brianza, il 2% da Lodi e provincia di Lodi.

Compravendite

Numero di scambi – Il numero di scambi è stabile per le abitazioni (aumento per il 30% degli agenti immobiliari, stazionarietà per il 38%). Numero di scambi, invece, più statico per uffici e negozi: uffici 43% stazionario e un altro 43% in diminuzione; negozi 41% stazionario e sempre per il 41% in calo. In contrazione gli scambi dei capannoni: per il 40% in diminuzione e stazionario per il 38%.

Gli appartamenti più richiesti – La tipologia più richiesta sul mercato di Milano, Monza Brianza, Lodi è il trilocale, indicato dal 60% degli operatori immobiliari, seguita dal bilocale (33%). A Milano città il trilocale è al 59%, il bilocale al 37%. Solo nell'Area metropolitana di Milano prevale la richiesta di bilocali (55%). A Lodi città è paritaria la richiesta fra trilocali e quadrilocali (50%). A Monza città prevale nettamente la richiesta di trilocali (75%).

Finalità d'acquisto - La finalità d'acquisto di gran lunga prevalente è l'uso diretto personale (78%) mentre il 22% segnala come finalità l'investimento. A Milano città l'acquisto dell'immobile per investimento è più rilevante: 25%.

L'offerta sul mercato - Nelle abitazioni l'offerta sul mercato è per lo più stazionaria (rilevata dal 43% degli operatori immobiliari), anche se si rileva un aumento importante di immobili invenduti che accrescono l'offerta in portafoglio. Anche per uffici (55%), negozi (45%) e capannoni (46%) l'offerta è stazionaria.

I prezzi – Per le abitazioni i prezzi sono stabili o in aumento (43% in entrambi i casi); per lo più stabili i prezzi per uffici (46%), negozi (43%) e capannoni (45%). Nei negozi (37%) si registra la maggior percentuale d'indicazioni di prezzi in diminuzione.

Gli sconti – Nelle abitazioni lo sconto medio applicato è fra il 5 e il 10% così come per uffici, negozi, capannoni (per quest'ultima tipologia lo sconto medio applicato arriva anche al 15%).

Modalità d'acquisto – Il mutuo (46%) è la modalità più frequente di finanziamento per l'acquisto dell'immobile seguito dalla vendita di una vecchia casa (33%) e dai risparmi (21%).

Occorrono più appuntamenti per vendere – Aumenta il numero di appuntamenti necessari agli intermediari immobiliari per poter vendere: nelle abitazioni lo rileva il 52% degli operatori, negli uffici il 48%, nei negozi il 46%. In particolare a Milano città, l'aumento degli appuntamenti necessari per vendere le abitazioni è rilevato dal 67% degli operatori.

Tempi di vendita – Per lo più stazionari per le abitazioni (secondo il 30% degli agenti immobiliari), in aumento per uffici (57%) negozi (56%), capannoni (44%).

Strumenti più efficaci per avvicinare i clienti – Si conferma il sito/web lo strumento più usato sia per generare vendite (78%) o contatti (73%). Seguono, a grande distanza, i social (9%) per generare contatti e i classici cartelli (9%) per favorire le vendite.

Compravendite: le previsioni

Numero di scambi – Per il 2025 nel suo complesso la previsione degli operatori è prevalentemente di un dato stazionario (40% abitazioni; 45% uffici; 43% negozi; 40% capannoni).

Andamento dei prezzi – L'indicazione degli agenti immobiliari per il 2025 è di stabilità nei prezzi di vendita: abitazioni (47%); uffici (46%); negozi (45%); capannoni (39%). Stazionarietà soprattutto a Milano e Monza città per uffici, negozi e capannoni e a Lodi (città e provincia) e Monza Brianza per le abitazioni.

Gli sconti – Soprattutto per abitazioni (55%), uffici (46%) e negozi (43%) gli operatori indicano stabilità negli sconti medi applicati.

Locazioni

La domanda di affitti... - Aumenta la domanda di affitti per le abitazioni: lo indica il 74% degli operatori immobiliari. Non accade lo stesso per uffici, negozi e capannoni dove prevale la stazionarietà.

...e l'offerta – Gli immobili destinati a locazione per uso abitativo diminuiscono (38%). Resta stazionaria l'offerta per uffici (49%), negozi (43%) e capannoni (46%).

Il numero di locazioni – Stazionario per gli operatori il numero delle locazioni residenziali (45%) uffici (48%), negozi (49%), capannoni (41%).

Canoni di locazione – I canoni di locazione per le abitazioni sono in aumento: tendenza rilevata dal 65% degli operatori. Stazionari per le altre tipologie (uffici 46%; negozi 49%; capannoni 47%).

Gli immobili residenziali più richiesti in affitto – Il quadrilocale (100%) e il trilocale (89%) per l'uso diretto personale. Monolocale (83%) e bilocale (58%) come investimento.

Tipologia di locazione per l'immobile a reddito - Come tipo di contratto prevale quello a canone libero (64%).

Locazioni: le previsioni

Numero di scambi – Il 43% degli operatori indica stazionarietà del numero di affitti per abitazioni, per il 42% si registra, invece, un aumento. Dati prevalentemente stazionari per le altre tipologie: uffici (49%); negozi (54%); capannoni (47%).

Andamento dei canoni di locazione – Per le abitazioni i valori dei canoni d'affitto dovrebbero crescere secondo il 47% degli operatori. Aumento indicato, in particolare, per l'Area metropolitana di Milano (65%). Per gli uffici in particolare (50%), ma anche per negozi (49%) e capannoni (44%) i valori resteranno invece stabili.

Milano, 13 marzo 2025

Ufficio stampa Confcommercio Milano, Lodi, Monza e Brianza 027750222 relazioni.esterne@unione.milano.it