



Compravendite e locazioni: indicazioni e previsioni dagli intermediari immobiliari

IL SENTIMENT DI FIMAA MILANO LODI MONZA BRIANZA

Abitazioni fuori Milano: continua a crescere la domanda

Affitti: tendenza all'aumento dei canoni

Quasi la metà degli agenti immobiliari, il 47%, riscontra un aumento della domanda d'acquisto per le abitazioni: in particolare a Monza città (75%) e nell'Area metropolitana milanese (55%).

Per gli uffici il 42% indica, invece, un mercato all'insegna della stazionarietà. In calo la domanda d'acquisto di negozi e capannoni, soprattutto a Lodi e Milano (città e Area metropolitana).

È quanto emerge dal Sentiment, relativo al primo trimestre 2025, di FIMAA Milano Lodi Monza Brianza con i dati – elaborati dal Centro Studi Confcommercio MiLoMB – che raccolgono l'orientamento degli intermediari immobiliari: il 77% da Milano ed Area metropolitana, il 19% da Monza e provincia di Monza Brianza, il 4% da Lodi e provincia di Lodi.

Compravendite

Numero di scambi – Il numero di scambi è in aumento per le abitazioni (dal 35% degli agenti immobiliari e più statico per gli uffici (stazionario per il 39% degli operatori e in diminuzione per un altro 39%). In diminuzione il numero di scambi per i negozi (segnalato dal 38% degli agenti immobiliari; per il 34% è stazionario). Stazionari gli scambi sui capannoni (per il 37% - in diminuzione, invece, per il 35%).

Gli appartamenti più richiesti – La tipologia più richiesta complessivamente sul mercato di Milano, Monza Brianza, Lodi è il trilocale, indicato dal 66% degli operatori immobiliari. Segue il bilocale (27%). A Milano città il trilocale è al 62%, il bilocale al 32%. Nell'Area metropolitana di Milano prevale, invece, la richiesta di bilocali (63%). A Monza città prevale nettamente la richiesta di trilocali (78%), così come in provincia di Monza Brianza (87%). A Lodi città è paritaria la richiesta fra trilocali e quadrilocali (50%).

Finalità d'acquisto - La finalità d'acquisto di gran lunga prevalente è l'uso diretto personale (81%) mentre il 19% degli acquisti immobiliari ha come finalità l'investimento. A Milano città l'acquisto dell'immobile per investimento è più rilevante: 24%.

L'offerta sul mercato - Nelle abitazioni l'offerta sul mercato è per lo più stazionaria (rilevata dal 37% degli operatori immobiliari), anche se si rileva un aumento importante di immobili invenduti che accrescono l'offerta in portafoglio. Anche per uffici (49%), negozi (38%) e capannoni (40%) l'offerta è prevalentemente stazionaria.

I prezzi – Per le abitazioni i prezzi sono stabili (43%) o in aumento (41%); per lo più stabili i prezzi per uffici (40%) e capannoni (44%). In diminuzione, invece, nei negozi (rilevato dal 38% degli operatori – stazionari per il 35%).

Gli sconti – Nelle abitazioni lo sconto medio applicato è fra il 5 e il 10%; per uffici, negozi, capannoni lo sconto medio è tra il 10 e il 15%.

Modalità d'acquisto – Il mutuo (47%) è la modalità più frequente di finanziamento per l'acquisto dell'immobile seguito dalla vendita di una vecchia casa (34%) e dai risparmi (19%).

Occorrono più appuntamenti per vendere – Aumenta ancora il numero di appuntamenti necessari agli intermediari immobiliari per poter vendere abitazioni e uffici: per le abitazioni lo rileva il 48% degli operatori, per gli uffici il 37%. Stazionarietà nel numero di appuntamenti per negozi (38%) e capannoni (39%).

Tempi di vendita – Aumentano i tempi di vendita: per le abitazioni (secondo il 54% degli agenti immobiliari), per gli uffici (54%), per i negozi (52%) e per i capannoni (45% degli operatori).

Strumenti più efficaci per avvicinare i clienti e generare vendite – Si conferma il sito/web lo strumento più usato sia per generare vendite (80%) o contatti (69%). Seguono, a grande distanza, i social (7% per generare vendite e 4% per i contatti) e i classici cartelli (7% per i contatti e 6% per generare vendite).

Compravendite: le previsioni

Numero di scambi – Per i prossimi mesi la previsione degli operatori è prevalentemente di un dato stazionario (45% abitazioni; 56% uffici; 50% negozi; 41% capannoni).

Andamento dei prezzi – L'indicazione degli agenti immobiliari per i prossimi mesi del 2025 è di stabilità nei prezzi di vendita: abitazioni (44%); uffici (51%); negozi (43%); capannoni (45%). Stazionarietà soprattutto a Milano città (48%) e provincia di Lodi (100%) per le abitazioni.

Gli sconti medi – Soprattutto per abitazioni (57%) e uffici (49%) gli operatori indicano stabilità negli sconti medi applicati.

Locazioni

La domanda di affitti... - Aumenta la domanda di affitti per le abitazioni: lo indica il 59% 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 (per il 36%) o aumentano (per il 35%). Resta stazionaria l'offerta per uffici (56%), negozi (50%) e capannoni (47%).

Il numero di locazioni – Stazionario per gli operatori il numero di locazioni residenziali (40%), uffici (44%), negozi (41%), capannoni (39%).

Canoni di locazione – I canoni di locazione per le abitazioni sono in aumento: tendenza rilevata dal 56% degli operatori. Stazionari per le altre tipologie (uffici 47%; negozi 45%; capannoni 44%).

Gli immobili residenziali più richiesti in affitto – Il quadrilocale (100%) e il trilocale (92%) per l'uso diretto personale. Monolocale (76%) e bilocale (60%) come investimento.

Tipologia di locazione per l'immobile a reddito - Come tipo di contratto prevale quello a canone libero (65%).

Locazioni: le previsioni

Numero di scambi – Il 42% degli operatori indica un aumento del numero di affitti per abitazioni. Dati prevalentemente stazionari, invece, per le altre tipologie: uffici (48%); negozi (45%); capannoni (41%).

Andamento dei canoni di locazione – Per le abitazioni i valori dei canoni d'affitto nei prossimi mesi dovrebbero restare stabili a giudizio del 41% degli operatori. Stabili anche per uffici (47%), negozi (44%) e capannoni (43%).

L'ANALISI

Marco Zanardi, Consigliere FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza con delega all'Ufficio Studi: *“L'andamento del mercato immobiliare nel primo trimestre del 2025 conferma quanto già visto nei mesi precedenti: una fase di stazionarietà dei prezzi e del numero delle compravendite. Come nel trimestre precedente questo fenomeno è ancora caratterizzato dalla presenza sul mercato di immobili invenduti dovuto al mancato accordo fra le parti con conseguente diminuzione degli scambi. I tempi di chiusura delle trattative sono mediamente nell'ordine dei 4/6 mesi, con sconti applicati in fase di chiusura tra il 5% e 10%.*

Il trilocale risulta essere la tipologia di immobile maggiormente apprezzato a Milano città ed è richiesto nelle province e nelle periferie ben servite dai collegamenti con il quadrilocale. A tal proposito la città di Monza evidenzia un mercato residenziale dinamico.

La riduzione dei tassi di interesse dei mutui ha sicuramente giovato al mercato, anche se i valori degli immobili restano elevati.

In continuo aumento la domanda e i prezzi nelle locazioni. In questo comparto meriterebbe un approfondimento a parte il fenomeno dei negozi di vicinato generalmente fortemente in crisi, soprattutto nelle periferie e quelli sfitti nelle zone più votate al commercio a causa dell'aumento spropositato dei canoni.

Si prevede un andamento simile anche per il secondo trimestre 2025 dove, progressivamente, in fase di trattativa ci sarà un adeguamento dei prezzi di vendita tendenzialmente calmierati”.

Milano, 6 giugno 2025

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