



Dati, elaborati dal Centro Studi di Confcommercio Milano, Lodi, Monza e Brianza, relativi al secondo semestre 2025

## **FIMAA Milano Lodi Monza Brianza**

### **Mercato immobiliare: a Milano valori in lieve crescita Single e giovani coppie trainano la domanda di unità piccole e nuove**

**Marco Zanardi**, consigliere FIMAA MiLoMB: ripresa dei volumi di vendita e maggiore disponibilità alla trattativa fra domanda e offerta

Mercato immobiliare a Milano: nel secondo semestre 2025 i valori lievemente sono in crescita per gli immobili residenziali (+2%). Nel capoluogo lombardo le tipologie più richieste sono le piccole unità per l'alta presenza di single e giovani coppie.

Sono alcune delle indicazioni che emergono dai dati di FIMAA Milano Lodi Monza Brianza, l'Associazione degli intermediari immobiliari e merceologici aderente a Confcommercio Milano, Lodi, Monza e Brianza, elaborati dal Centro Studi di Confcommercio MiLoMB.

A Milano, Monza e Lodi *“Analizzando, in generale, l'andamento di mercato del secondo semestre 2025 – spiega **Marco Zanardi**, consigliere di FIMAA Milano Lodi Monza Brianza con delega all'Ufficio Studi - si evidenzia come la stabilizzazione dei valori immobiliari abbia prodotto una ripresa dei volumi di vendita nel settore residenziale. La maggiore disponibilità alla trattativa della domanda e dell'offerta sta progressivamente riavvicinando le due parti”*.

*“Milano – prosegue **Zanardi** - premia maggiormente bilocali e trilocali, possibilmente nuovi. La sempre maggiore presenza di single e giovani coppie orienta il mercato in quel senso: gli investitori nel prossimo futuro dovranno sempre più tenere conto di questo fenomeno”*.

#### **Quotazioni residenziali a Milano città**

Nell'ultimo semestre le quotazioni di tutte le tipologie di immobili residenziali a Milano città sono cresciute, come detto, del 2%. Gli appartamenti nuovi hanno raggiunto un prezzo al

metro quadro di 6.815 €; quelli recenti si attestano a 5.406 €/mq.; quelli vecchi 4.288 €/mq. Dal secondo semestre 2023 l'incremento dei prezzi ha raggiunto il 6%.

Le performance più dinamiche si registrano a Milano per gli appartamenti nuovi e vecchi nel centro storico e per quelli recenti nella zona sud della città. Continua, inoltre, la rivalutazione generata dall'apertura della M4 in particolare nelle zone di Giambellino/Lorenteggio e Forlanini/Mecenate.

### **Immobili non residenziali a Milano città, aumentano le quotazioni per negozi e uffici**

Le quotazioni immobiliari per negozi e uffici a Milano città sono cresciute del 5% per i negozi nel secondo semestre 2025 (rispetto al primo semestre) e dell'1% per gli uffici. L'incremento dei prezzi nel confronto con il secondo semestre del 2023 è del 18% per i negozi e del 2% per gli uffici.

### **Locazioni: valori in leggera diminuzione a Milano**

Leggera contrazione nei valori delle locazioni a Milano: *“Il canone concordato risulta essere la tipologia contrattuale più utilizzata – osserva Zanardi - spostando anche volumi dagli affitti brevi”*.

### **Città Metropolitana di Milano, Monza e Lodi: la ricerca di occasioni a costi inferiori rispetto a Milano**

*“Nell'Area metropolitana di Milano, così come a Monza e Lodi città - afferma Zanardi - si denota una vivacità nel comparto residenziale sia per le compravendite sia per le locazioni, determinata soprattutto dallo spostamento da Milano città di un'utenza che non riesce a gestire economicamente le proprie esigenze abitative”*: questo fenomeno ha determinato, anche fuori Milano, un conseguente aumento dei valori sia nelle compravendite che nelle locazioni.

*“Nelle province di Monza e Lodi - aggiunge Zanardi - i mercati, in linea con il primo semestre 2025, confermano una stabilità nei valori che vanno così a consolidarsi, soprattutto per immobili nuovi o riqualificati e nelle aree meglio servite”*.

### **Mutui: verso un riallineamento tra tasso fisso e variabile**

*“Per quanto riguarda il comparto mutui – spiega Zanardi - dopo i ribassi dei tassi, oggi progressivamente si intravede una strategia di riposizionamento del tasso variabile rispetto al tasso fisso, per anni visti in un non 'normale' allineamento. Nel prossimo futuro, probabilmente, si ripresenterà un divario di almeno un punto, con il tasso variabile che sarà più contenuto rispetto al tasso fisso”*.

I dati nel dettaglio: [Milano](#), [Monza Brianza](#), [Lodi](#)

Milano, 16 febbraio 2026