

Andamento del mercato immobiliare Sentiment FIMAA MiLoMB Il trimestre 2025

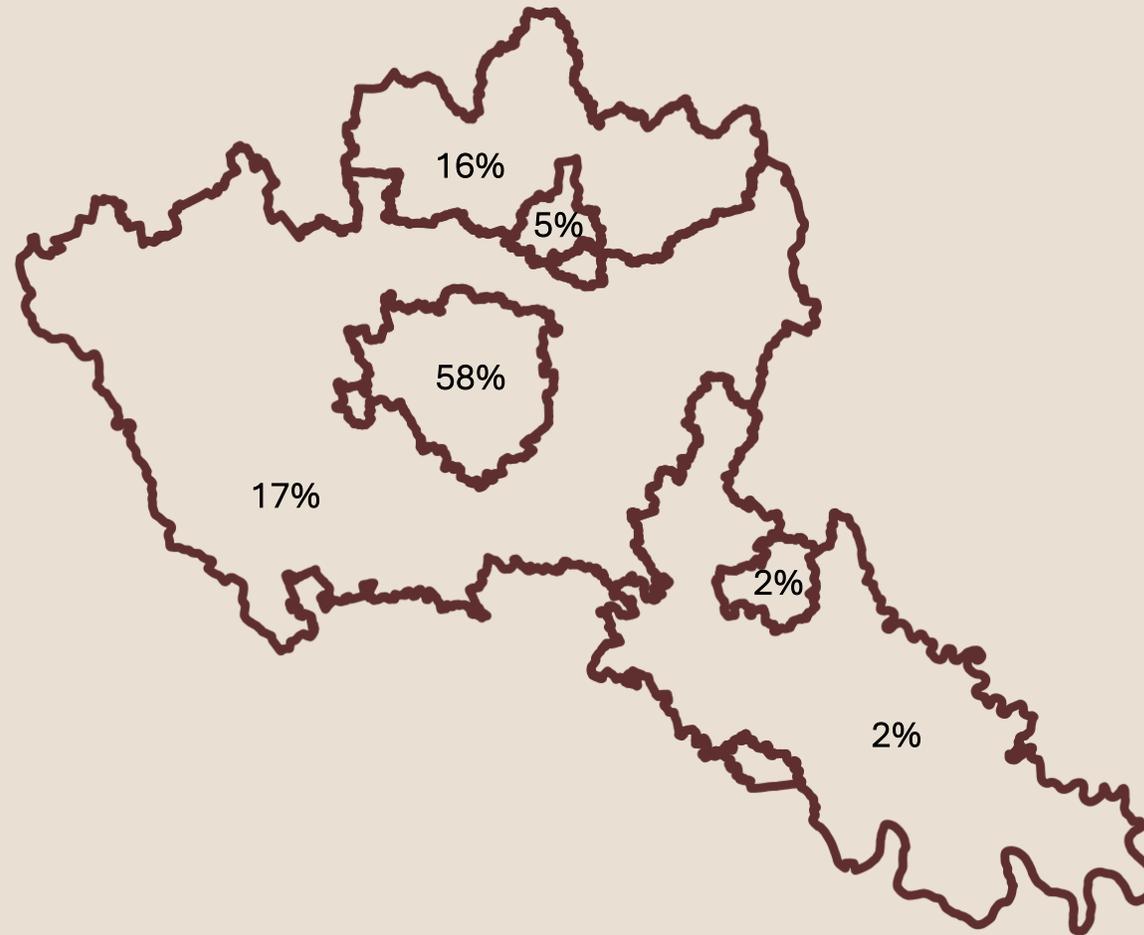
Indagine trimestrale FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza



Elaborazione dati a cura del Centro Studi di
Confcommercio Milano Lodi Monza e Brianza

Il sondaggio realizzato da FIMAA MiLoMB vuole ottenere una fotografia sull'andamento del mercato immobiliare nei territori di Milano, Lodi e Monza e Brianza e viene effettuato su base trimestrale.

Di seguito il territorio di provenienza di chi ha risposto al sondaggio:



Il 58% dei rispondenti proveniva dalla città di Milano, a seguire il 17% dalla città metropolitana di Milano, il 16% dalla provincia di Monza e Brianza, il 9% dalla città di Lodi, dalla città di Monza e dalla provincia di Lodi.

01. Compravendite.....pag. 4

02. Locazioni.....pag. 14

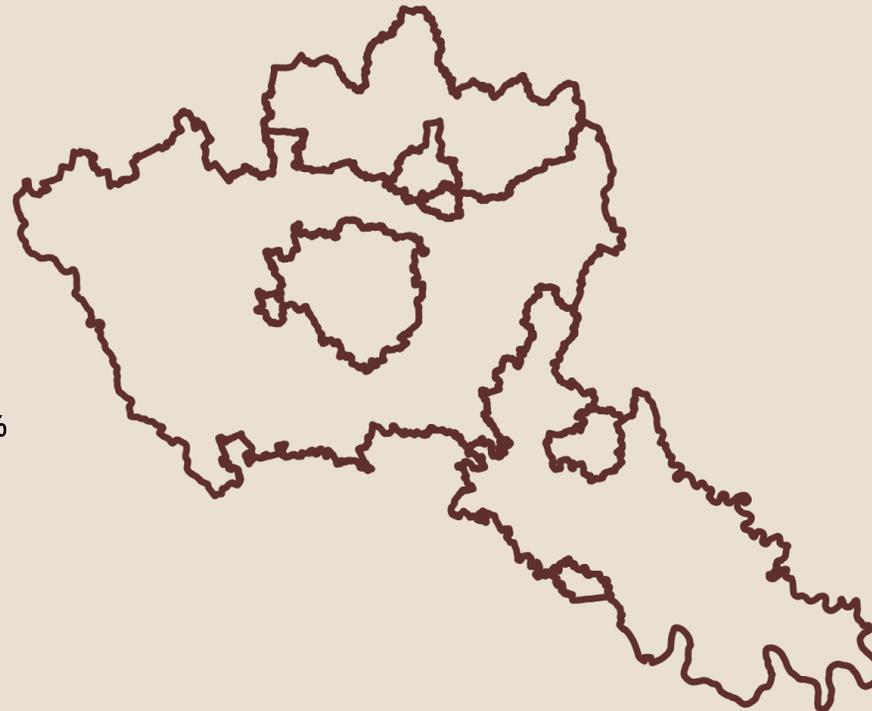
03. Previsioni Compravendite.....pag. 20

04. Previsioni Locazioni.....pag. 23

DOMANDA PER ACQUISTO – Per il 42% dei rispondenti si riscontra un aumento della domanda di acquisto per le abitazioni (la stessa percentuale rileva stazionarietà); negli uffici si registra, per il 48% dei rispondenti, una diminuzione, così come per negozi e capannoni per i quali si riscontra una diminuzione della domanda per acquisto (rispettivamente per il 50% e il 46% dei rispondenti).

Andamento domanda per acquisto nelle città

- Città di Milano
 - Abitazioni: per il 49% è rimasta stazionaria
 - Uffici: per il 51% è diminuita
 - Negozi e Capannoni: è stazionaria per il 51%
- Città di Monza
 - Abitazioni: per l'83% è aumentata
 - Uffici: per il 50% è stazionaria e per il 50% è diminuita
 - Negozi e Capannoni: vi è stazionarietà per il 58%
- Città di Lodi
 - Abitazioni: per la totalità è aumentata
 - Uffici: per il 50% vi è stazionarietà e per il 50% è diminuita
 - Negozi e Capannoni: è diminuita per il 75%

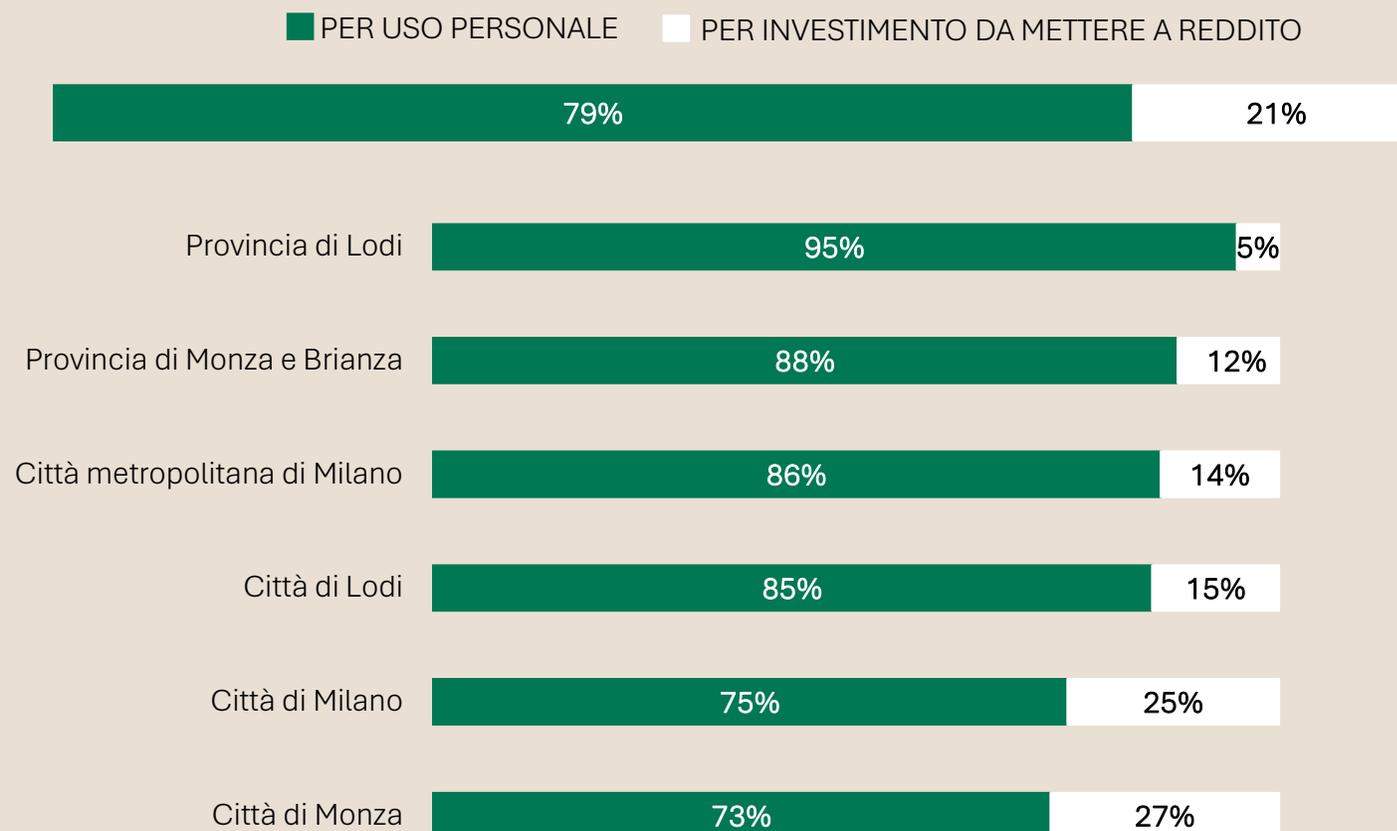


Andamento domanda per acquisto nelle province

- Città metropolitana di Milano
 - Abitazioni: 44% aumento e 44% stazionarietà
 - Uffici: per il 56% diminuzione
 - Negozi e Capannoni: diminuzione per il 68%
- Provincia di Monza e Brianza
 - Abitazioni: per il 59% è aumentata
 - Uffici: per il 59% è diminuita
 - Negozi e Capannoni: diminuzione per il 67%
- Provincia di Lodi
 - Abitazioni: per la totalità è aumentata
 - Uffici: per la totalità vi è stazionarietà
 - Negozi e Capannoni: vi è stazionarietà per il 75%

01. Compravendite

FINALITA' DELL' ACQUISTO: La maggior parte degli acquisti sono stati effettuati per uso personale, inferiore la parte di acquisti per investimenti da mettere a reddito. Viene messo in evidenza anche lo spaccato per zona, la provincia di Lodi e la città di Monza rappresentano gli estremi del grafico in base alle due variabili considerate: la prima è la provincia di Lodi dove più è alto il numero di chi acquista un immobile per uso personale (95%), la seconda è - al contrario - la città dove è più alta la percentuale di chi acquista immobili per metterlo a reddito (27%).

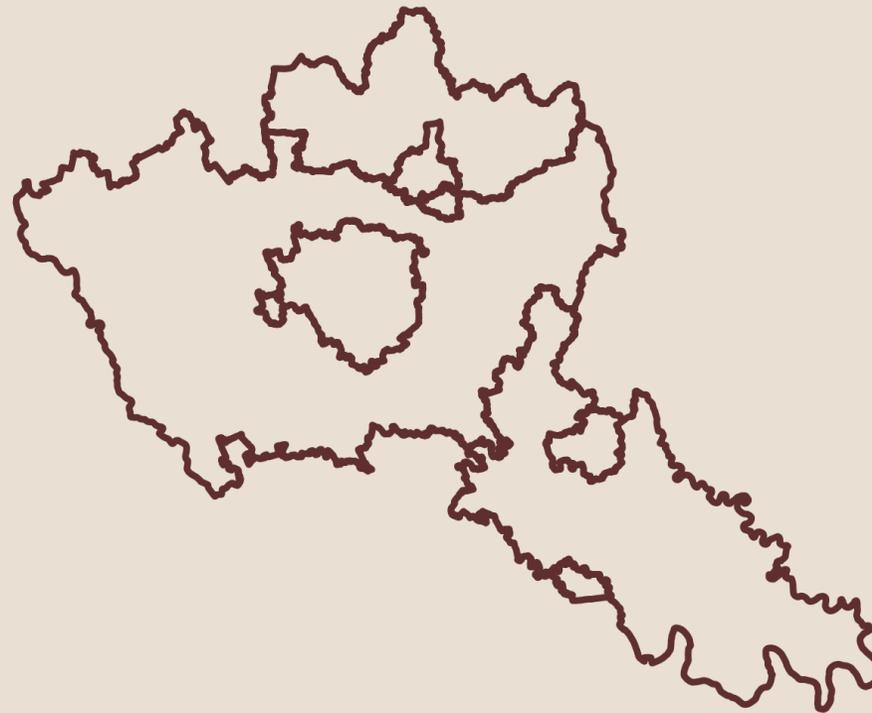


01. Compravendite

OFFERTA IN VENDITA – Per le abitazioni si è registrata in maggior percentuale una stazionarietà dell’offerta sul mercato anche se si rileva un aumento importante di immobili invenduti, che vanno ad aumentare l’offerta in portafoglio, fattore determinato principalmente dal persistente mismatch fra la domanda e l’offerta; anche per abitazioni, uffici e capannoni l’offerta in vendita è stazionaria, in aumento i negozi.

Andamento offerta di vendita nelle città

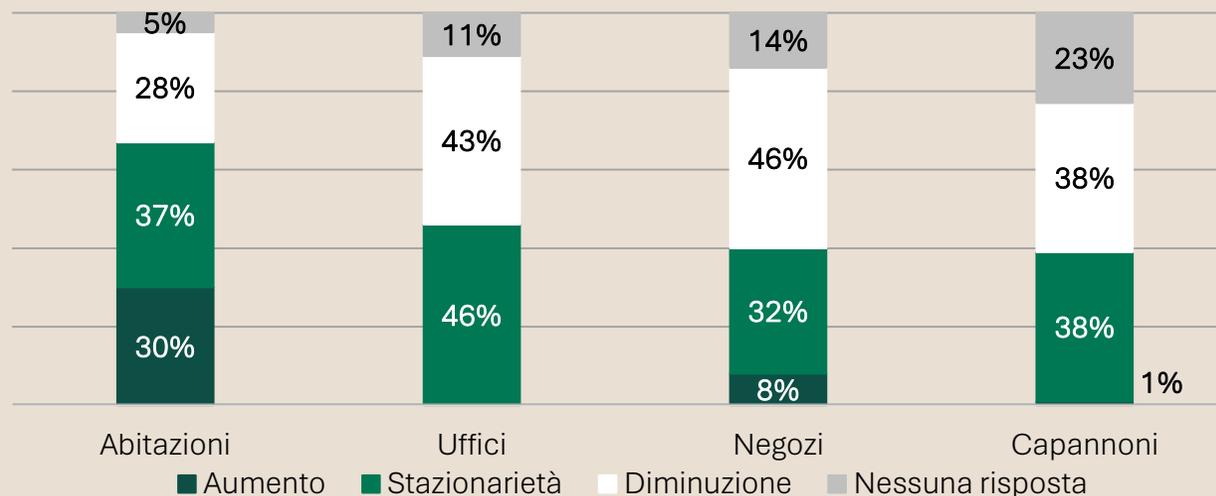
- **Città di Milano**
 - **Abitazioni:** per il 49% è rimasta stazionaria
 - **Uffici:** per il 51% è diminuita
 - **Negozi e Capannoni:** è rimasta stazionaria per il 51%
- **Città di Monza**
 - **Abitazioni:** per l’83% è aumentata
 - **Uffici:** per il 50% vi è stazionarietà e 50% è diminuita
 - **Negozi e Capannoni:** è rimasta stazionaria per il 58%
- **Città di Lodi**
 - **Abitazioni:** per la totalità è aumentata
 - **Uffici:** per il 50% è rimasta stazionaria e per il 50% è diminuita
 - **Negozi e Capannoni:** è diminuita per il 75%



Andamento offerta di vendita nelle province

- **Città metropolitana di Milano**
 - **Abitazioni:** 44% è aumentata e 44% è rimasta stazionaria
 - **Uffici:** per il 56% è diminuita
 - **Negozi e Capannoni:** è diminuita per il 68%
- **Provincia di Monza e Brianza**
 - **Abitazioni:** per il 59% è aumentata
 - **Uffici:** per il 59% è diminuita
 - **Negozi e Capannoni:** è diminuita per il 67%
- **Provincia di Lodi**
 - **Abitazioni:** per la totalità è aumentata
 - **Uffici:** per la totalità è rimasta stazionaria
 - **Negozi e Capannoni:** vi è stata stazionarietà per il 75%

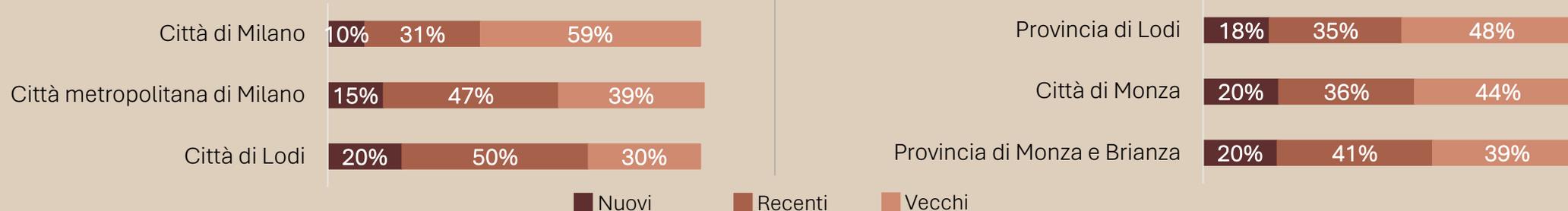
NUMERO DI SCAMBI: In abitazioni e uffici si registra una stazionarietà del numero di scambi; per il 46% nei negozi vi è una diminuzione, mentre nei capannoni si percepiscono ugualmente stazionarietà e diminuzione.



Effettuando un focus sugli scambi residenziali, fatto 100 il totale di appartamenti intermediati, la ripartizione percentuale a livello di tipologia di appartamento è stata la seguente:

● Nuovi: 13% ● Recenti: 36% ● Vecchi: 51%

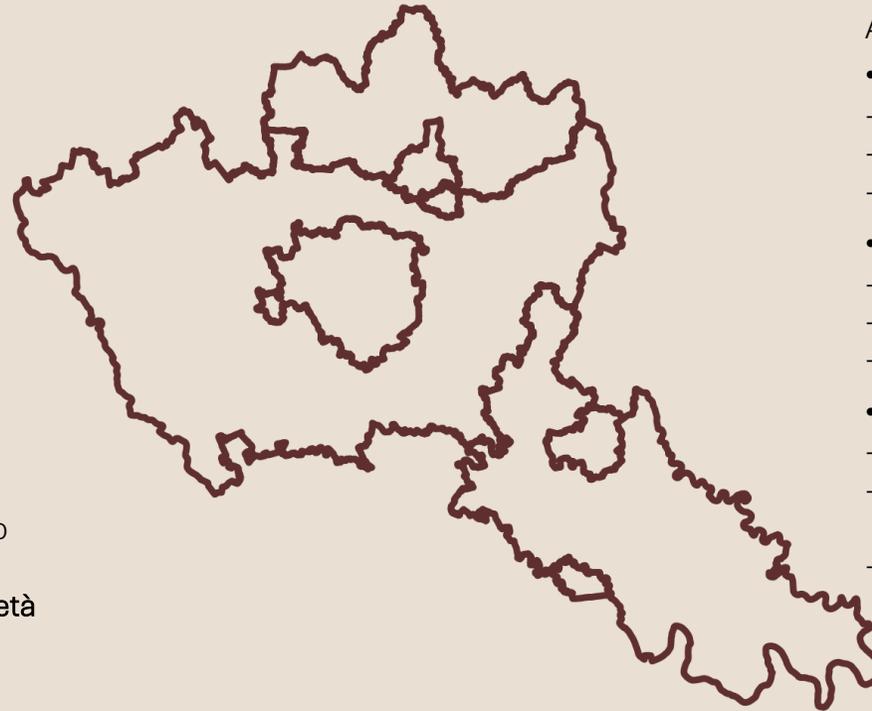
RIPARTIZIONE PERCENTUALE PER ZONA



PREZZI DI COMPRAVENDITA: Per tutte le categorie di immobili considerate si registra prevalentemente una stazionarietà dei prezzi di compravendita, ad eccezione delle abitazioni per le quali si rileva sia aumento che stazionarietà.

Andamento prezzi di compravendita nelle **città**

- **Città di Milano**
 - Abitazioni: per il **40%** sono **aumentati**
 - Uffici: per il **63%** sono rimasti **stazionari**
 - Negozi e Capannoni: sono **stazionari** per il **65%**
- **Città di Monza**
 - Abitazioni: per la totalità sono **aumentati**
 - Uffici: per il **60%** sono **stazionari**
 - Negozi e Capannoni: sono **diminuiti** per il **50%**
- **Città di Lodi**
 - Abitazioni: per il **50%** sono **aumentati** e per il restante **50%** sono rimasti **stazionari**
 - Uffici: per il **50%** sono **stazionari** e per il **50%** sono **diminuiti**
 - Negozi e Capannoni: per la totalità vi è **stazionarietà**

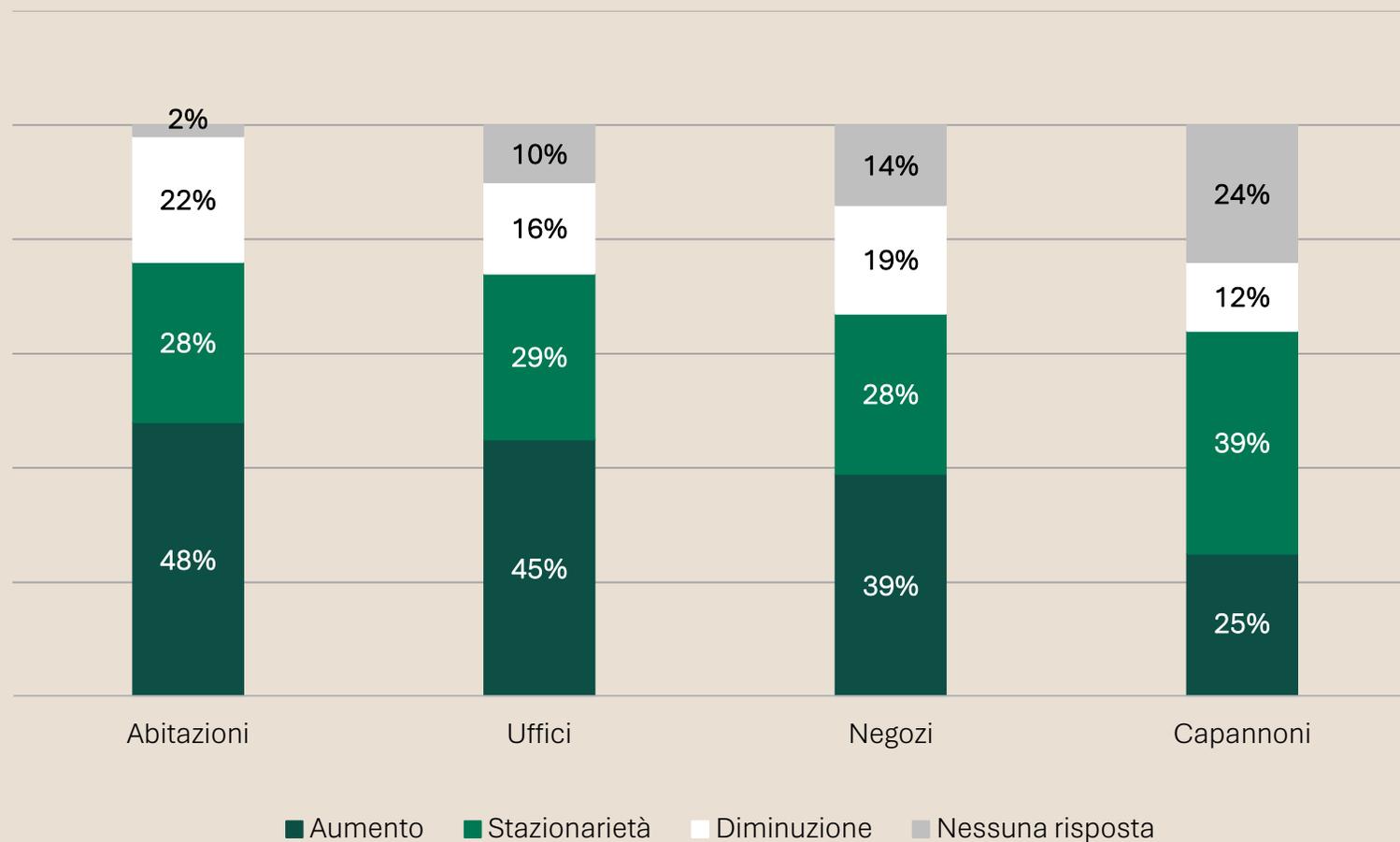


Andamento prezzi di compravendita nelle **province**

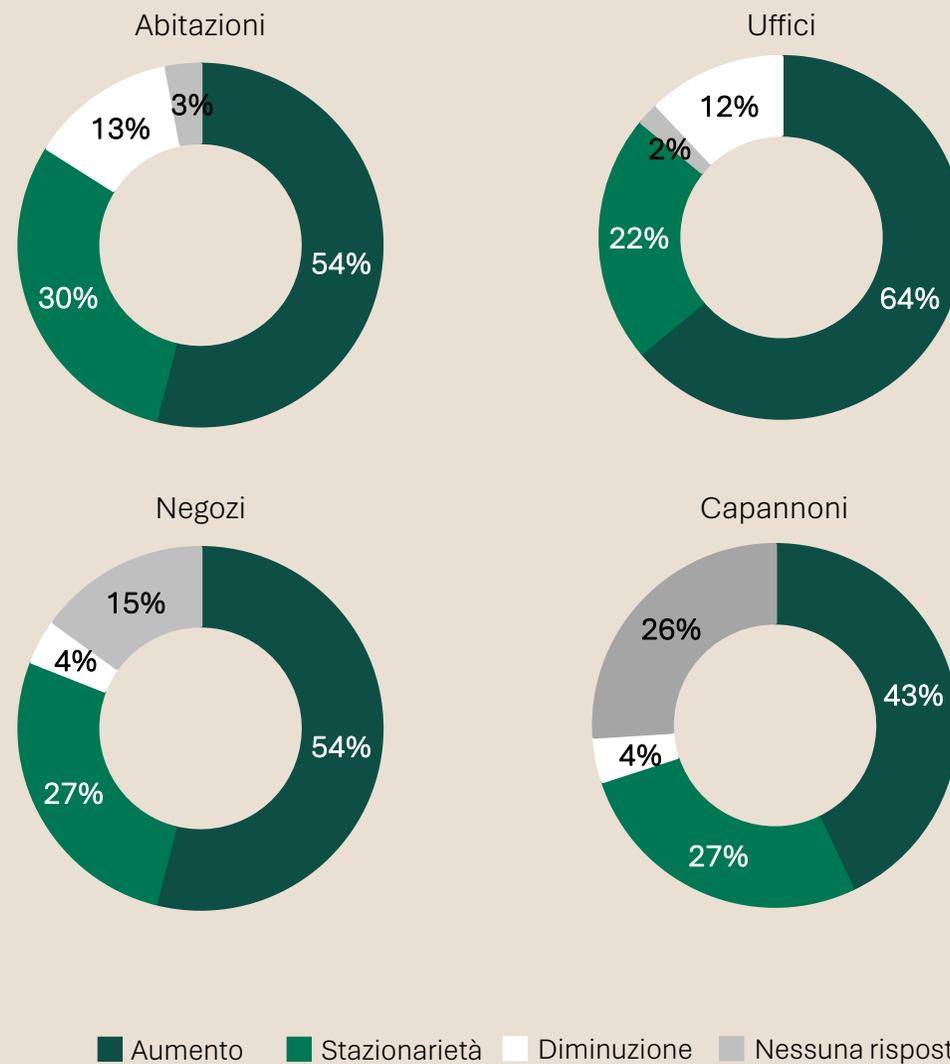
- **Città metropolitana di Milano**
 - Abitazioni: per il **68%** sono rimasti **stazionari**
 - Uffici: per il **56%** sono **diminuiti**
 - Negozi e Capannoni: sono **diminuiti** per il **66%**
- **Provincia di Monza e Brianza**
 - Abitazioni: per il **53%** sono **stazionari**
 - Uffici: per il **59%** sono **stazionari**
 - Negozi e Capannoni: sono **stazionari** per il **49%**
- **Provincia di Lodi**
 - Abitazioni: per la totalità sono **aumentati**
 - Uffici: per il **50%** sono rimasti **stazionari** e per il **50%** sono **diminuiti**
 - Negozi e Capannoni: per il **50%** sono rimasti **stazionari** e per il **50%** sono **diminuiti**

01. Compravendite

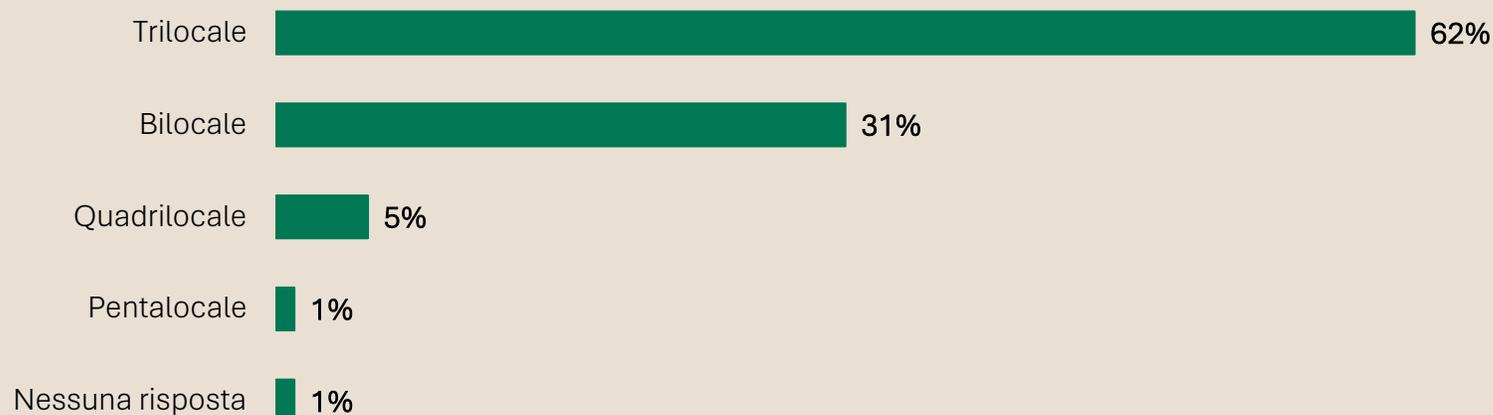
NUMERO DI APPUNTAMENTI PER VENDERE: Si riscontra un aumento del numero di appuntamenti finalizzato alla vendita per le abitazioni, gli uffici e i negozi, soprattutto nella città di Lodi, dove si è registrato un aumento del 67% dei rilevatori per le categorie elencate, e una stazionarietà per capannoni soprattutto nella città di Monza.



TEMPI DI VENDITA:



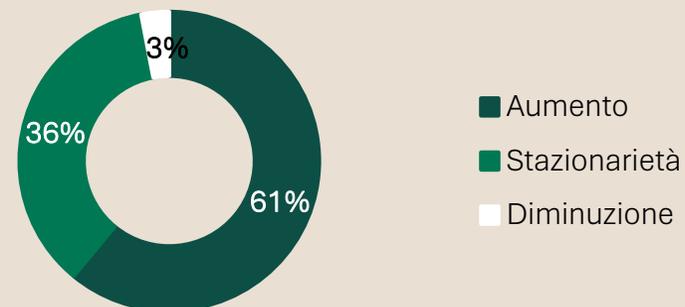
APPARTAMENTO PIU' RICHIESTO: Tipologia di appartamento più richiesto nelle zone considerate



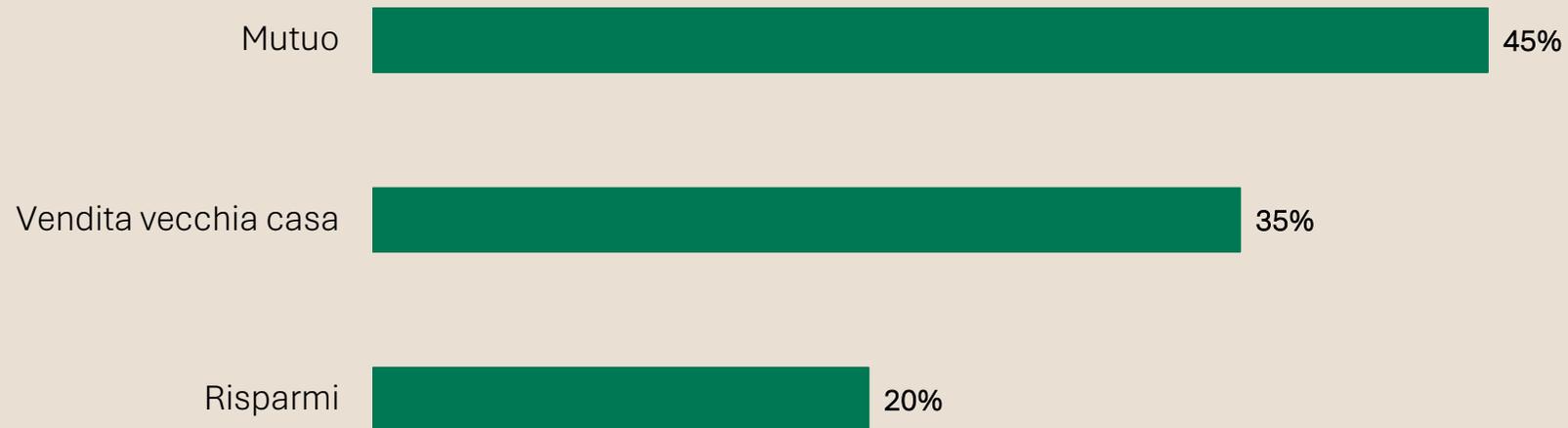
Il trilocale risulta essere la tipologia di appartamento preferito in tutte le zone considerate; ad eccezione della città di Lodi dove vengono preferiti in egual modo anche i quadrilocali.



Ad influire sulla domanda di immobili usati è la classe energetica, per il 61% dei rispondenti è aumentata la richiesta di questo parametro per chi sceglie l'appartamento usato. Mentre per il 3% è diminuita.



Le modalità più frequenti utilizzate per reperire le risorse finanziarie al fine dell'acquisto sono le seguenti:



In tutte le zone, il mutuo è la modalità preferita per il reperimento delle risorse finanziarie per l'acquisto, tranne nella città di Lodi in cui viene preferita la vendita della vecchia casa.

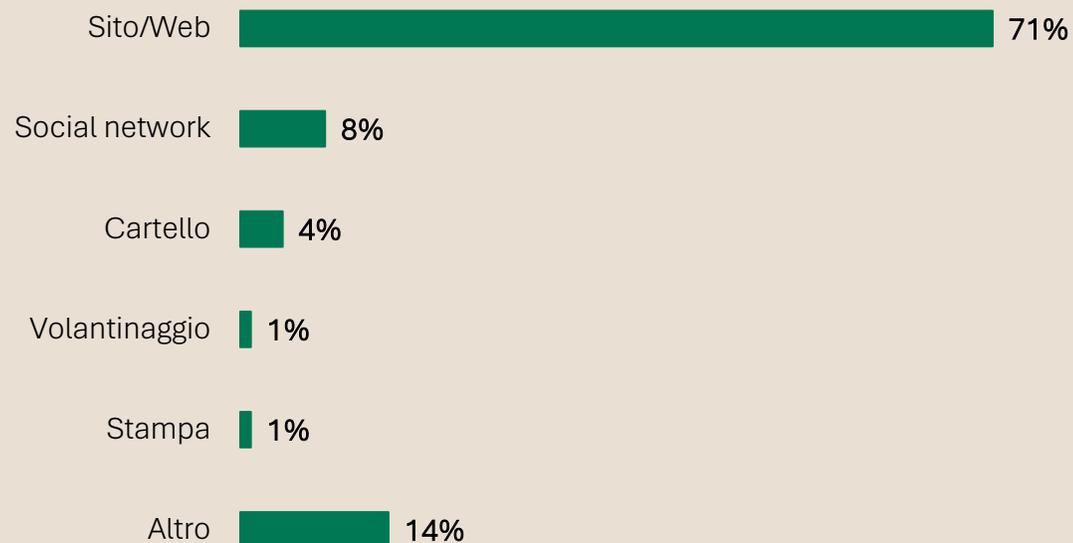
9. SCONTI MEDI APPLICATI: Vengono riportati gli sconti medi rilevati dalla maggioranza per ciascuna categoria.

CATEGORIA	SCONTO MEDIO APPLICATO
ABITAZIONI	TRA IL 5% E IL 10%
UFFICI	TRA IL 5% E IL 10%
NEGOZI	TRA IL 10% E IL 15%
CAPANNONI	TRA IL 10% E IL 15%

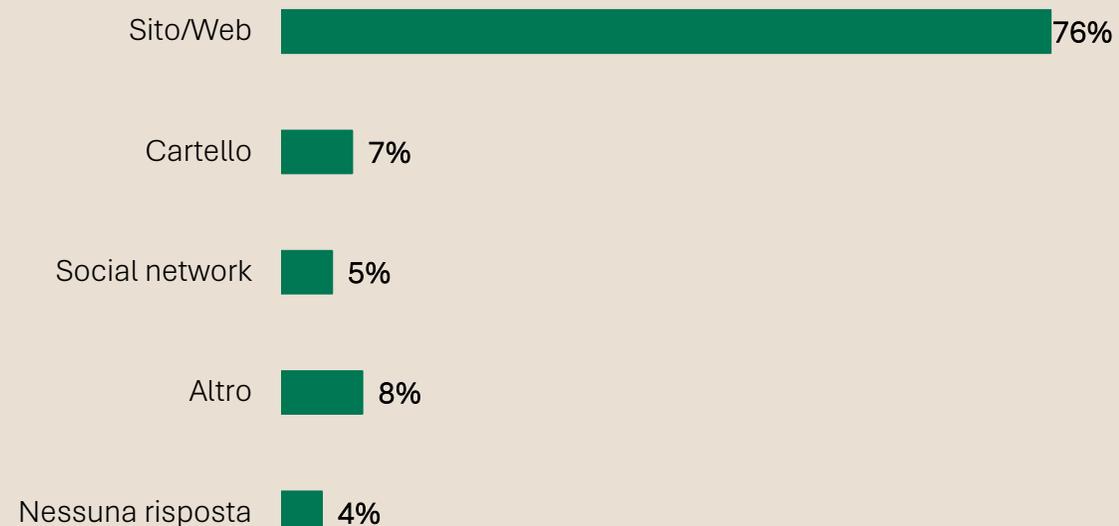
Per le abitazioni, il 50% dei rispondenti ha rilevato uno sconto medio applicato tra il 5% e il 10%; anche per gli uffici il 39% ha registrato come lo sconto sia compreso tra 5% e il 10%; per i negozi il 33% conferma che lo sconto medio sia compreso tra 10% e il 15%, infine, lo stesso vale per i capannoni: il 28% dei rispondenti dichiarano che lo sconto medio applicato è compreso tra 10% e il 15%.

01. Compravendite

STRUMENTI PIU' EFFICACI PER GENERARE CONTATTI CON I CLIENTI



STRUMENTI PIU' EFFICIENTI PER GENERARE VENDITE



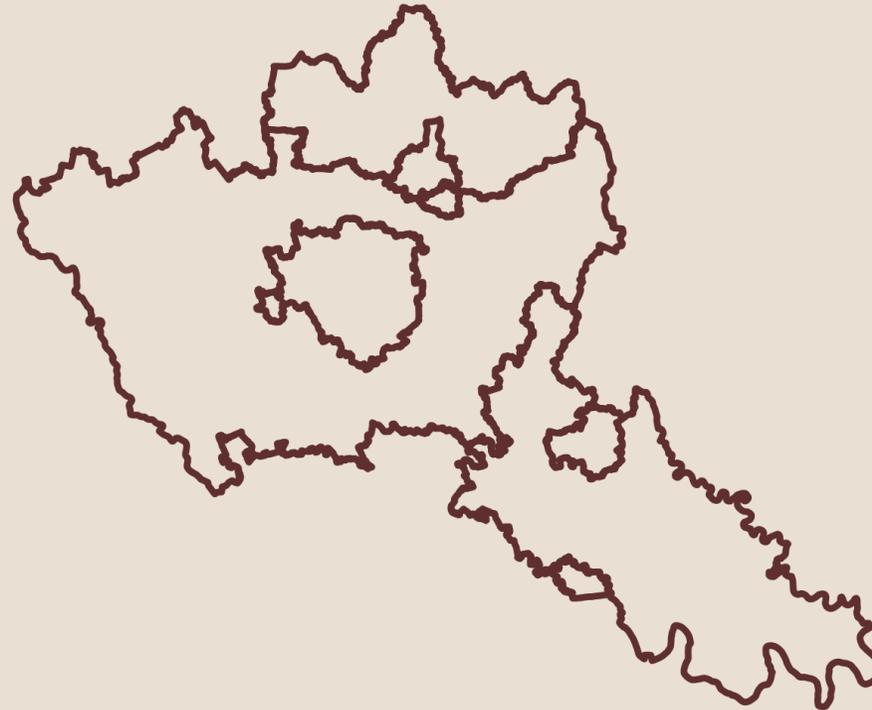
L'indagine FIMAA MiLoMB evidenzia come lo strumento più efficace per generare sia contatti che vendite siano il Sito aziendale e in generale il Web (certamente i portali dedicati), in quanto permettono di raggiungere un pubblico vasto, targhetizzando clienti specifici in base a età, interessi e posizione. Per i contatti con i clienti risultano essere efficaci anche i social network che rivestono un ruolo importante, poiché garantiscono una continua esposizione ai contenuti pubblicati.

Mentre per generare vendite, l'uso dei cartelli risulta essere ancora efficace (per il 7% degli intervistati), in quanto attirano l'attenzione di chi si trova fisicamente nella zona, spesso già interessato all'acquisto.

DOMANDA PER LOCAZIONE: Il 57% degli intervistati riscontra un aumento della domanda per la locazione di abitazioni; questo non accade per gli uffici, i negozi e i capannoni per i quali si percepisce una stazionarietà della domanda per acquisto.

Andamento domanda per locazione nelle città

- **Città di Milano**
 - **Abitazioni:** per il **43%** è **aumentata**
 - **Uffici:** per il **56%** vi è **stazionarietà**
 - **Negozi e Capannoni:** è rimasta **stazionaria** per il **51%**
- **Città di Monza**
 - **Abitazioni:** per la totalità è **aumentata**
 - **Uffici:** per il **75%** è **rimasta stazionaria**
 - **Negozi e Capannoni:** per i negozi è rimasta **stazionaria** per il **50%** mentre è **aumentata** per i capannoni (sempre per il **50%** dei rispondenti)
- **Città di Lodi**
 - **Abitazioni:** è **aumentata** per la **totalità** dei rispondenti
 - **Uffici:** è **aumentata** per la **totalità** dei rispondenti
 - **Negozi e Capannoni:** per la totalità è **aumentata** per i negozi e **rimasta stazionaria** per i capannoni



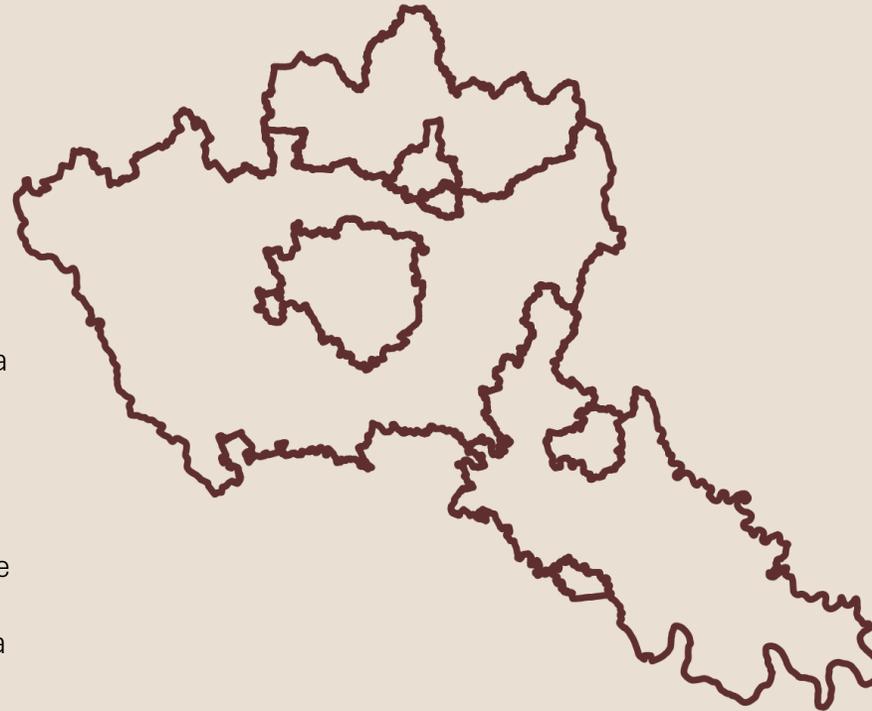
Andamento domanda per locazione nelle province

- **Città metropolitana di Milano**
 - **Abitazioni:** per il **88%** è **aumentata**
 - **Uffici:** per il **47%** è **diminuita**
 - **Negozi e Capannoni:** è **stazionaria** per il **50%**
- **Provincia di Monza e Brianza**
 - **Abitazioni:** per l'**83%** è **aumentata**
 - **Uffici:** per l'**83%** è **rimasta stazionaria**
 - **Negozi e Capannoni:** per i **negozi** è rimasta **stazionaria** per il **61%** dei rispondenti mentre per i **capannoni** è **diminuita** (per il **53%** dei rispondenti)
- **Provincia di Lodi**
 - **Abitazioni:** per la totalità è **aumentata**
 - **Uffici:** per la totalità è **stazionaria**
 - **Negozi e Capannoni:** per la totalità è **stazionaria**

OFFERTA DI LOCAZIONE: Gli immobili destinati a locazione per uso abitativo aumentano; restano stazionari quelli a uso non residenziale (uffici, negozi e capannoni).

Andamento offerta di locazione nelle **città**

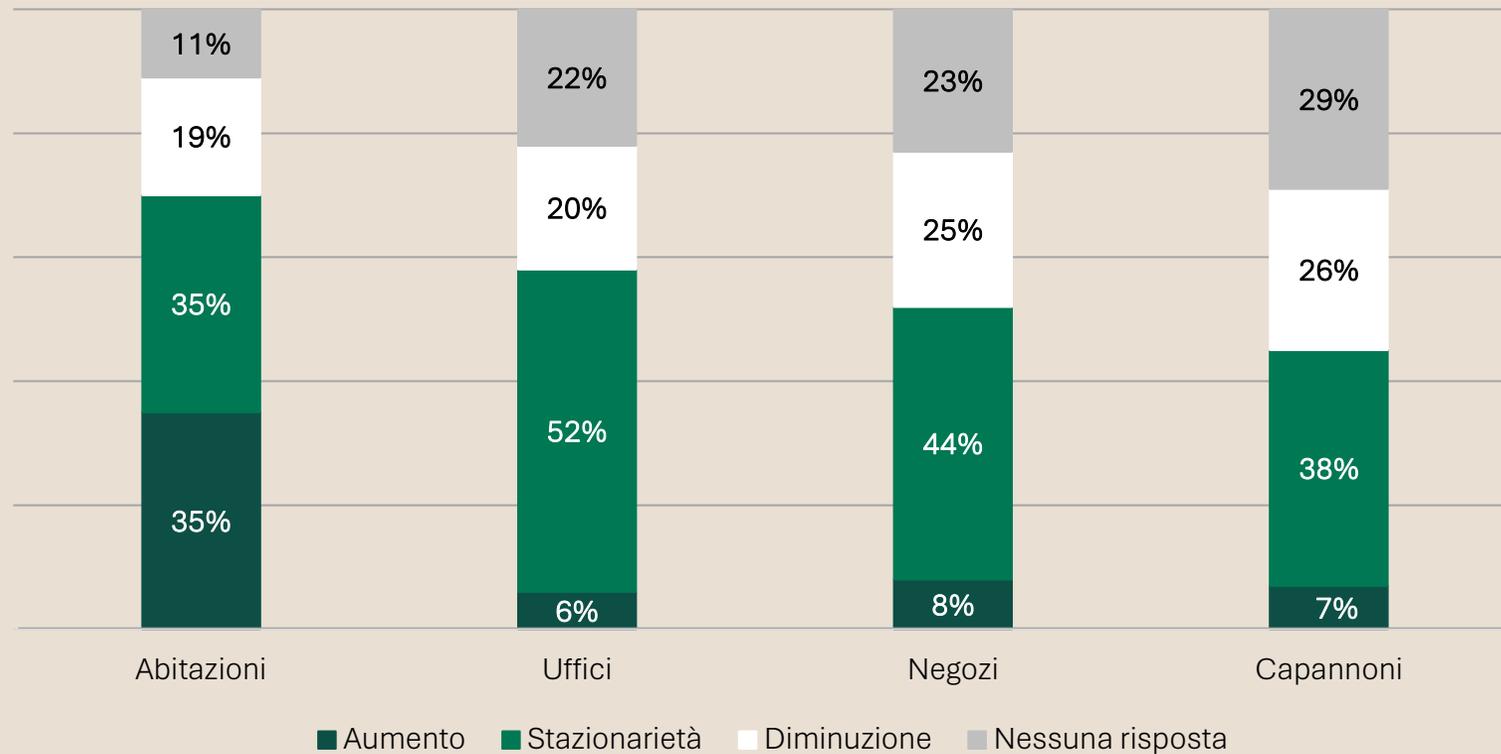
- **Città di Milano**
 - **Abitazioni:** per il **45%** è **aumentata**
 - **Uffici:** per il **61%** vi è **stazionarietà**
 - **Negozi e Capannoni:** è rimasta **stazionaria** per il **57%**
- **Città di Monza**
 - **Abitazioni:** si registra in egual modo una stazionarietà e una diminuzione
 - **Uffici:** si registra in egual modo un aumento e una stazionarietà
 - **Negozi e Capannoni:** è rimasta stazionaria per il **60%** dei rispondenti
- **Città di Lodi**
 - **Abitazioni:** si registra in egual modo un aumento e una stazionarietà
 - **Uffici:** si registra in egual modo un aumento e una diminuzione
 - **Negozi e Capannoni:** è aumentata per la totalità dei rispondenti



Andamento offerta di locazione nelle **province**

- **Città metropolitana di Milano**
 - **Abitazioni:** si registra in egual modo una stazionarietà e una diminuzione
 - **Uffici:** per il **53%** è **aumentata**
 - **Negozi e Capannoni:** è **aumentata** per il **50%**
- **Provincia di Monza e Brianza**
 - **Abitazioni:** per il **50%** è **diminuita**
 - **Uffici:** per il **59%** è rimasta **stazionaria**
 - **Negozi e Capannoni:** per il **61%** dei rispondenti è rimasta **stazionaria**
- **Provincia di Lodi**
 - **Abitazioni:** si registra in egual modo un aumento e una stazionarietà
 - **Uffici:** per la totalità è **stazionaria**
 - **Negozi e Capannoni:** si registra in egual modo un aumento e una stazionarietà per i negozi mentre per la totalità per i capannoni vi è stazionarietà

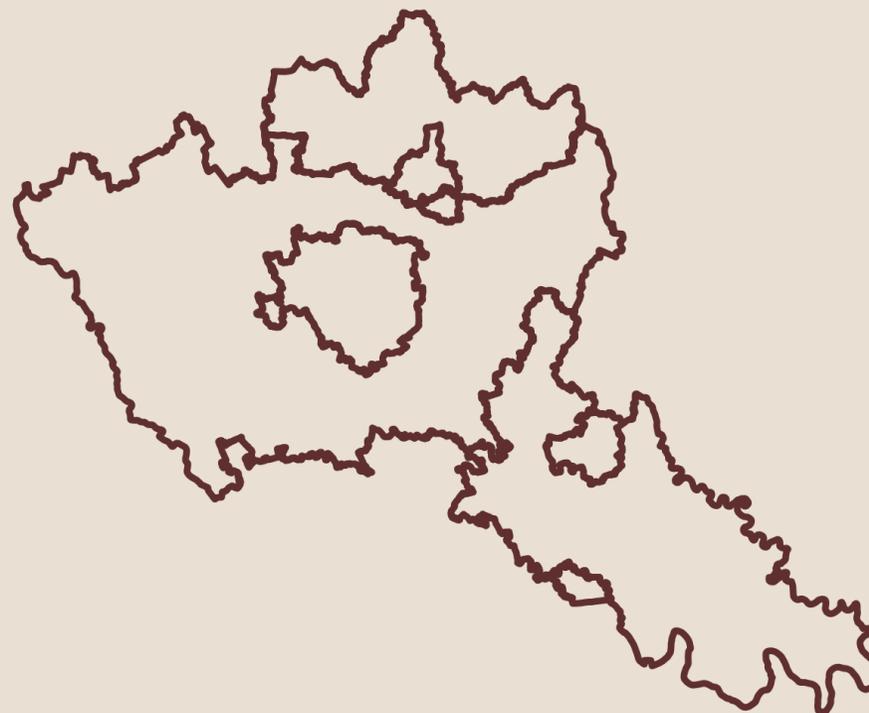
NUMERO DI LOCAZIONI: si registra stazionarietà nel numero di locazioni presenti sui territori di interesse, fatta eccezione per le abitazioni per le quali oltre alla stazionarietà di registra un aumento.



CANONI DI LOCAZIONE: Il canone di locazione per le abitazioni ha subito una crescita nel residenziale ed è rimasto invariato nel non residenziale.

Andamento canoni di locazione nelle **città**

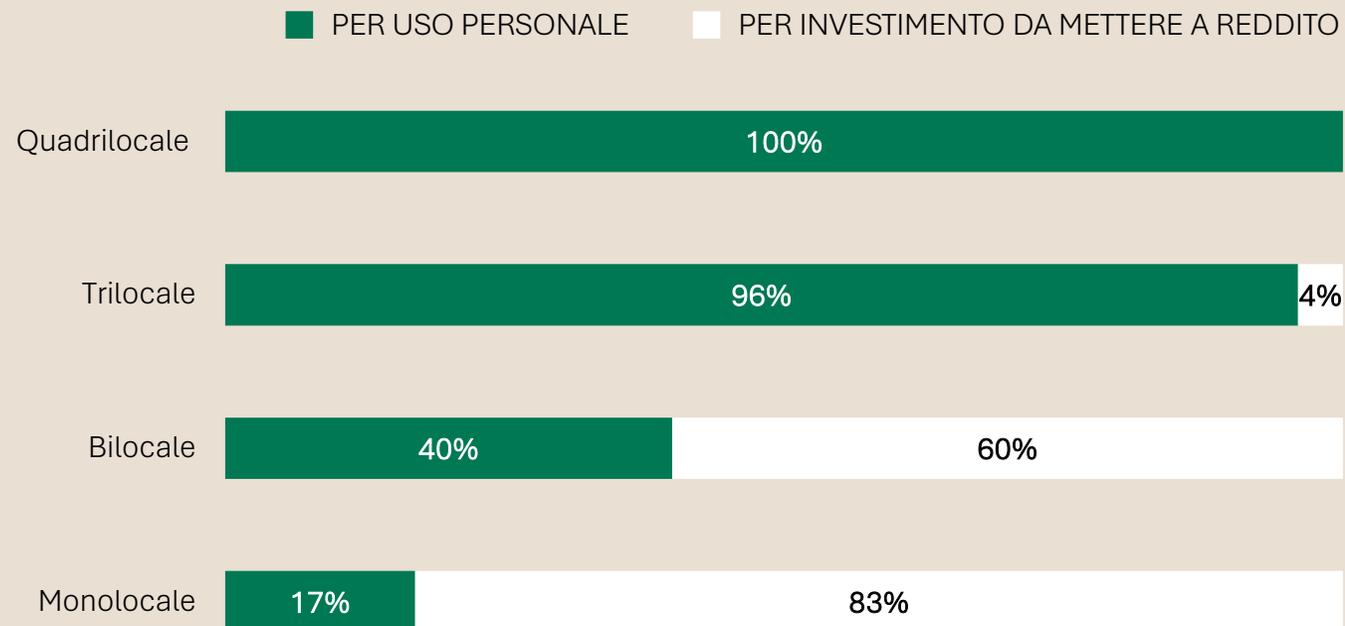
- **Città di Milano**
 - **Abitazioni:** si registra in egual modo un aumento e una stazionarietà
 - **Uffici:** per il **54%** vi è **stazionarietà**
 - **Negozi e Capannoni:** sono rimasti **stazionaria** per il **61%**
- **Città di Monza**
 - **Abitazioni:** per la totalità dei rispondenti sono **augmentati**
 - **Uffici:** si registra in egual modo un aumento e una stazionarietà
 - **Negozi e Capannoni:** si registra in egual modo una diminuzione e una stazionarietà per i negozi mentre per il 60% de rispondenti per i capannoni vi è stazionarietà
- **Città di Lodi**
 - **Abitazioni:** per la totalità dei rispondenti sono **augmentati**
 - **Uffici:** si registra in egual modo un aumento e una stazionarietà
 - **Negozi e Capannoni:** per i **negozi** la totalità rileva un **aumento**; per i **capannoni** rileva una **stazionarietà**



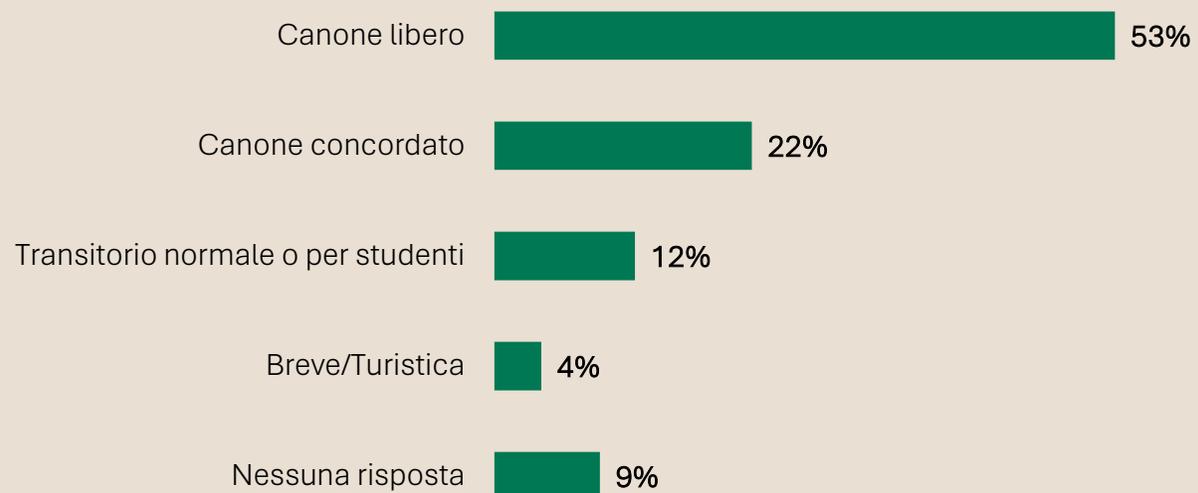
Andamento canoni di locazione nelle **province**

- **Città metropolitana di Milano**
 - **Abitazioni:** per l'**81%** sono **augmentati**
 - **Uffici:** per il **60%** sono rimasti **stazionari**
 - **Negozi e Capannoni:** per i **negozi** sono rimasti **stazionari** per il **50%** dei rispondenti; per i **capannoni** sono **diminuiti** per il **57%**
- **Provincia di Monza e Brianza**
 - **Abitazioni:** per il **61%** è **augmentata**
 - **Uffici:** per il **61%** è rimasta **stazionaria**
 - **Negozi e Capannoni:** per il **60%** dei rispondenti è rimasta **stazionaria**
- **Provincia di Lodi**
 - **Abitazioni:** per la totalità dei rispondenti sono **augmentati**
 - **Uffici:** per la totalità sono rimasti **stazionari**
 - **Negozi e Capannoni:** si registra in egual modo un aumento e una stazionarietà per i negozi mentre per la totalità per i capannoni vi è stazionarietà

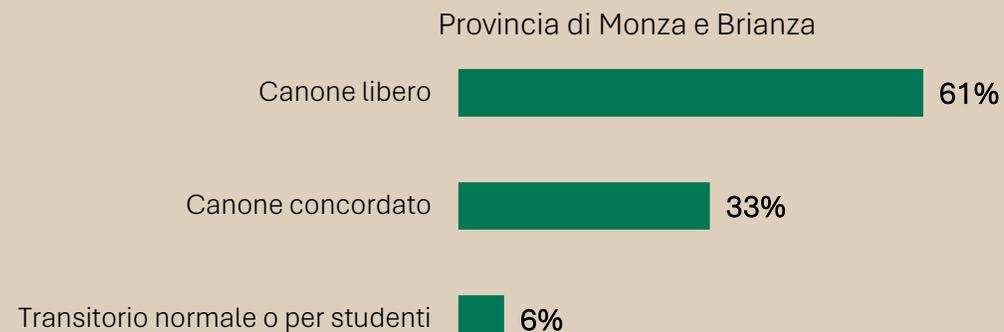
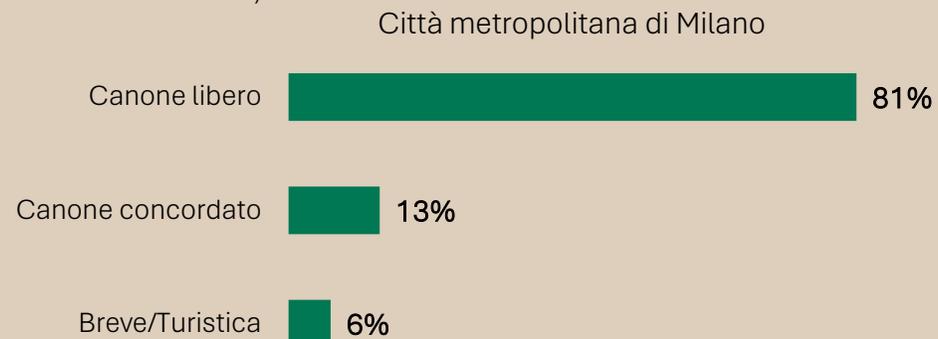
TIPOLOGIA DI IMMOBILE PIU' RICHIESTO: Quadrilocali e trilocali sono categorie di appartamenti che, per la quasi totalità di chi ha risposto al sondaggio, vengono maggiormente richiesti per uso personale; diversa la situazione per i bilocali, con il 60% degli intervistati che dichiara di voler acquistare questa tipologia a scopo di investimento. Questa tendenza emerge in misura ancora maggiore per i monolocali, come dichiarato dall'83%. Gli immobili con metratura inferiore rappresentano un'opportunità interessante per chi cerca un investimento da mettere a reddito, garantendo una buona combinazione di accessibilità economica e rendita elevata.



TIPOLOGIA DI LOCAZIONE PREVALENTE IN CASO DI IMMOBILE A REDDITO: Come tipo di contratto, prevale quello a canone libero. Si rileva un aumento delle richieste di canone concordato rispetto allo scorso trimestre, durante il quale ad esso era preferito il transitorio normale o per studenti.

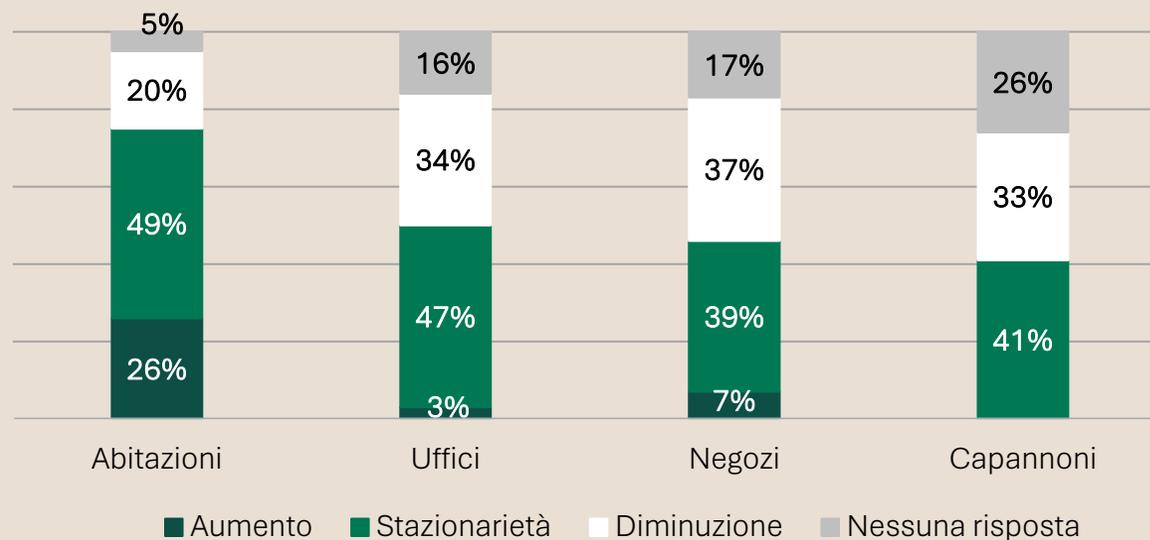


Zone in cui la tipologia di locazione prevalente in caso di immobile a reddito è il Canone libero (oltre a Lodi città e provincia in cui la totalità dei rilevatori riscontra maggiormente utilizzato il canone libero).



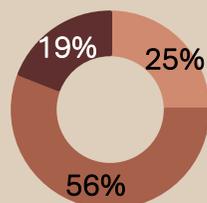
03. Previsioni Compravendite

COMPRAVENDITE - NUMERO DI SCAMBI: Per quanto riguarda le compravendite, nei prossimi mesi si prevede una situazione perlopiù stazionaria rispetto al numero di transazioni.

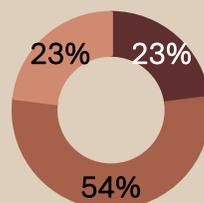


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per le Abitazioni.

Provincia di Monza e Brianza



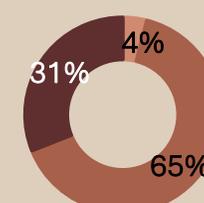
Città di Milano



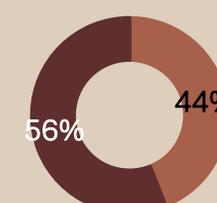
Aumento Stazionarietà Diminuzione

Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Uffici, Negozi e Capannoni (oltre alla città e alla provincia di Lodi in cui la totalità prevede una stazionarietà)

Città di Milano



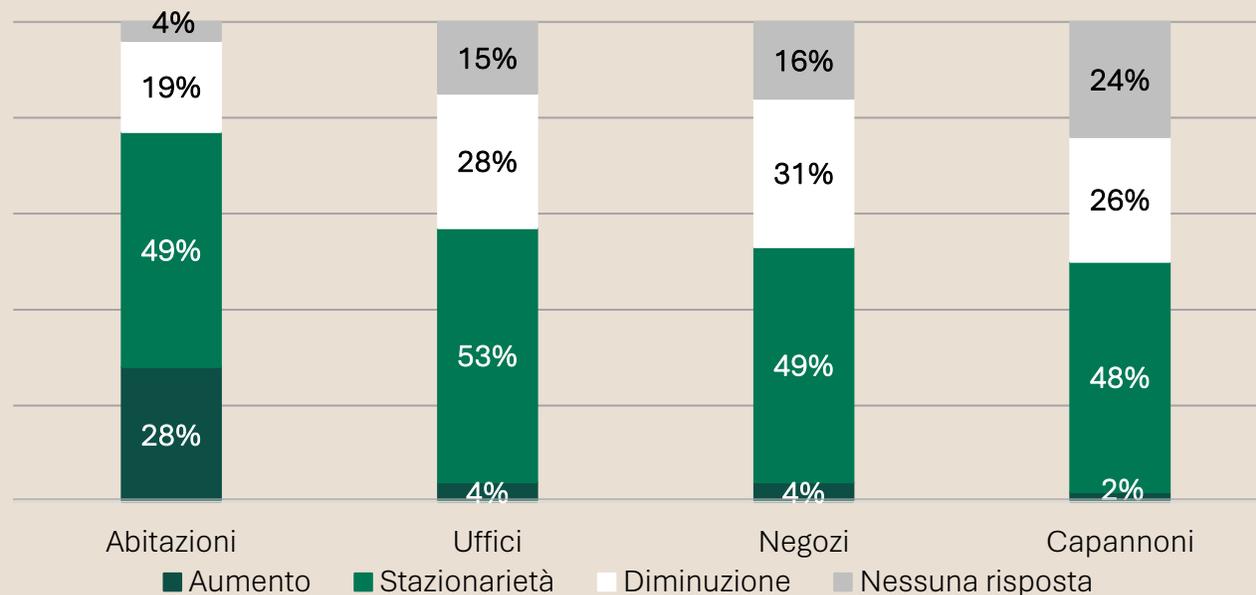
Provincia di Monza e Brianza



Aumento Stazionarietà Diminuzione

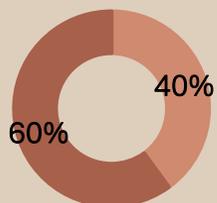
03. Previsioni Compravendite

COMPRAVENDITE - ANDAMENTO PREZZI DI VENDITA: Nei prossimi mesi della seconda metà del 2025 è prevista per tutte le categorie di immobili considerate una stazionarietà riguardo i prezzi di vendita.

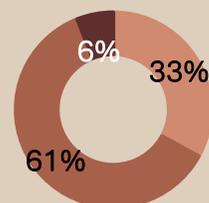


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per le Abitazioni.

Città di Monza



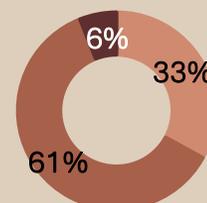
Provincia di Monza e Brianza



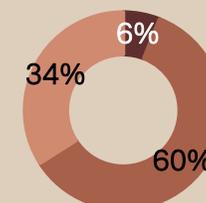
Aumento Stazionarietà Diminuzione

Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Uffici, Negozi e Capannoni (oltre alla città e alla provincia di Lodi in cui la totalità prevede una stazionarietà).

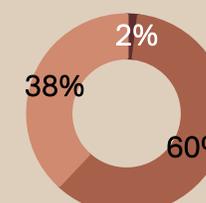
Città di Monza



Città di Milano



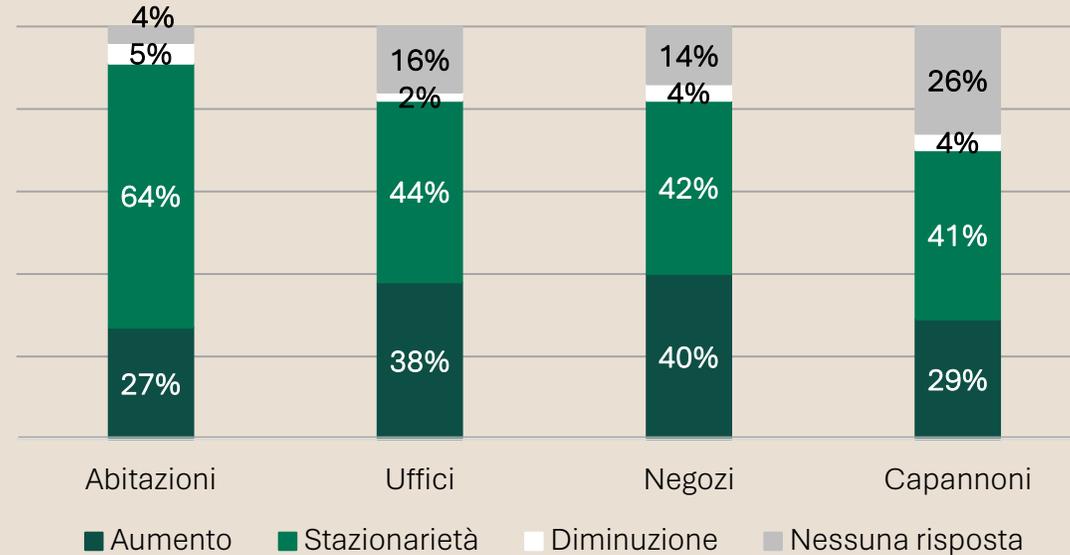
Città di Lodi



Aumento Stazionarietà Diminuzione

03. Previsioni Compravendite

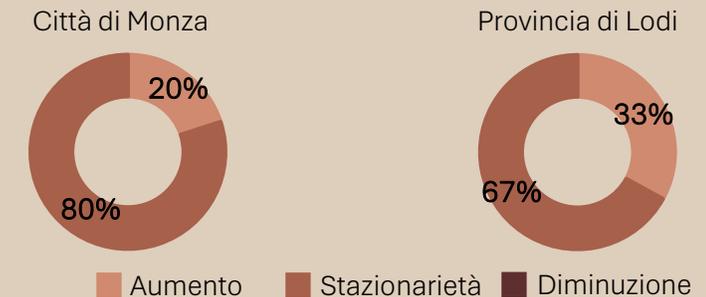
COMPRAVENDITE - SCONTI MEDI APPLICATI: Nei prossimi mesi della seconda metà del 2025, l'indagine fa emergere un sentiment di stabilità per tutte le categorie considerate rispetto agli sconti medi applicati.



Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per le Abitazioni (oltre alla città e alla provincia di Lodi in cui la totalità prevede una stazionarietà).

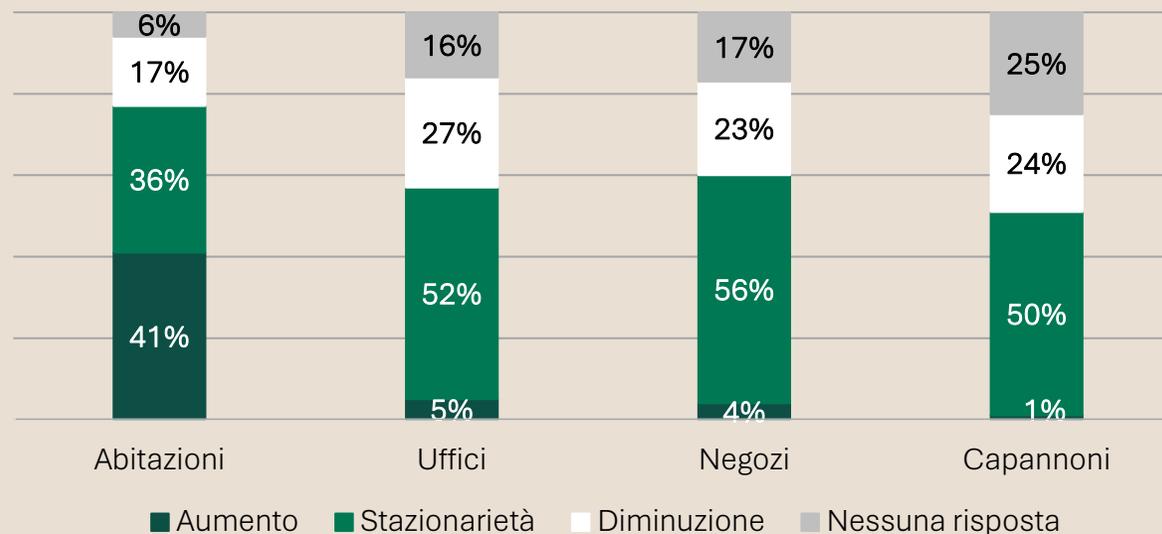


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Negozi, Uffici e Capannoni (oltre alla città di Lodi in cui la totalità prevede una stazionarietà).

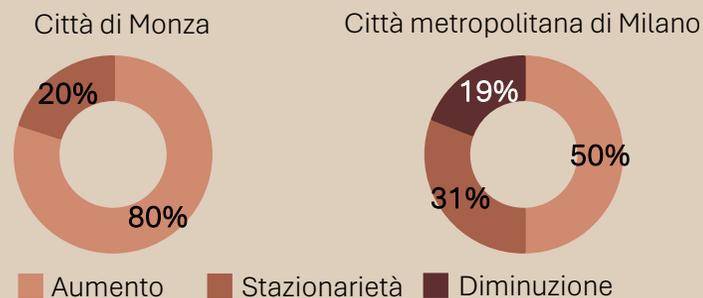


04. Previsioni Locazioni

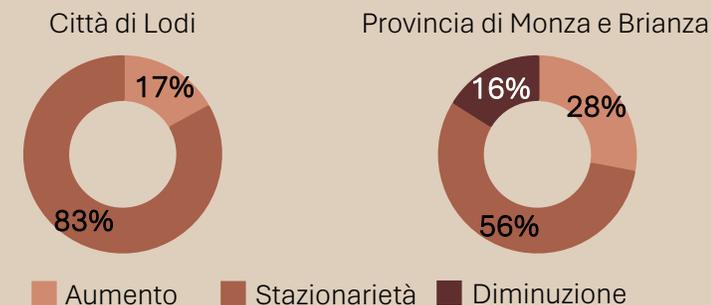
LOCAZIONI – NUMERO DI SCAMBI: Anche in questo caso, la maggior parte dei rispondenti registra una stazionarietà per tutte le categorie ad eccezione per le abitazioni, per le quali si prevede un aumento del numero di scambi di locazioni.



Zone in cui si prospetta un maggiore aumento per le Abitazioni (oltre alla città di Lodi in cui la totalità prevede una stazionarietà).

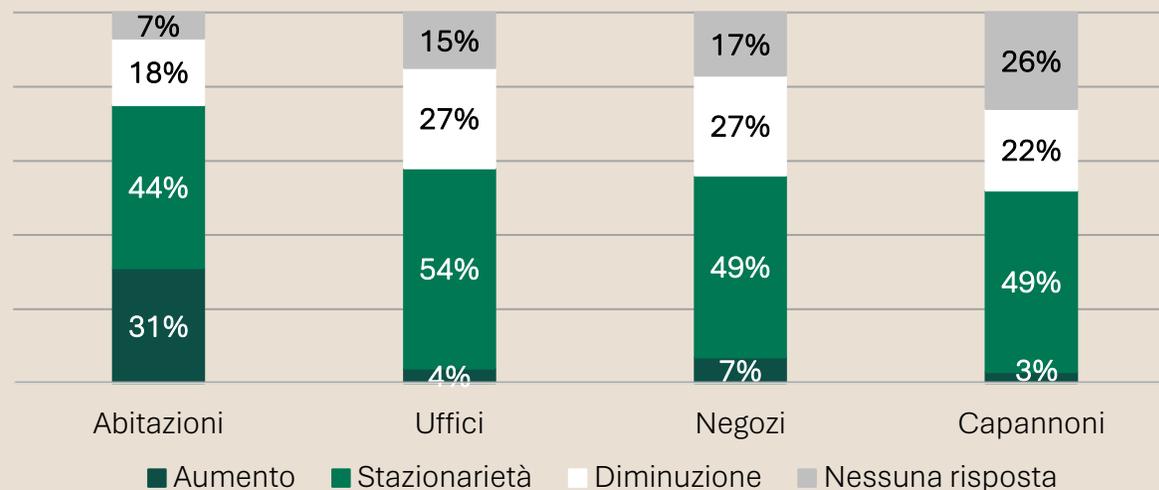


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Uffici, Negozi e Capannoni.

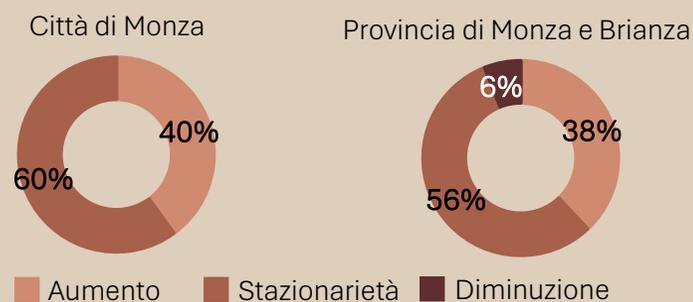


04. Previsioni Locazioni

LOCAZIONI - ANDAMENTO CANONI DI LOCAZIONE: Nei prossimi mesi della seconda metà del 2025 i valori dei canoni di locazione di tutte le categorie considerate si prevede che saranno stabili.



Zona in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per le Abitazioni.



Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Uffici, Negozi e Capannoni (oltre alla provincia di Lodi in cui il 100% dei rispondenti rileva stazionarietà).

