

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE SENTIMENT FIMAA MILOMB

IV trimestre 2025

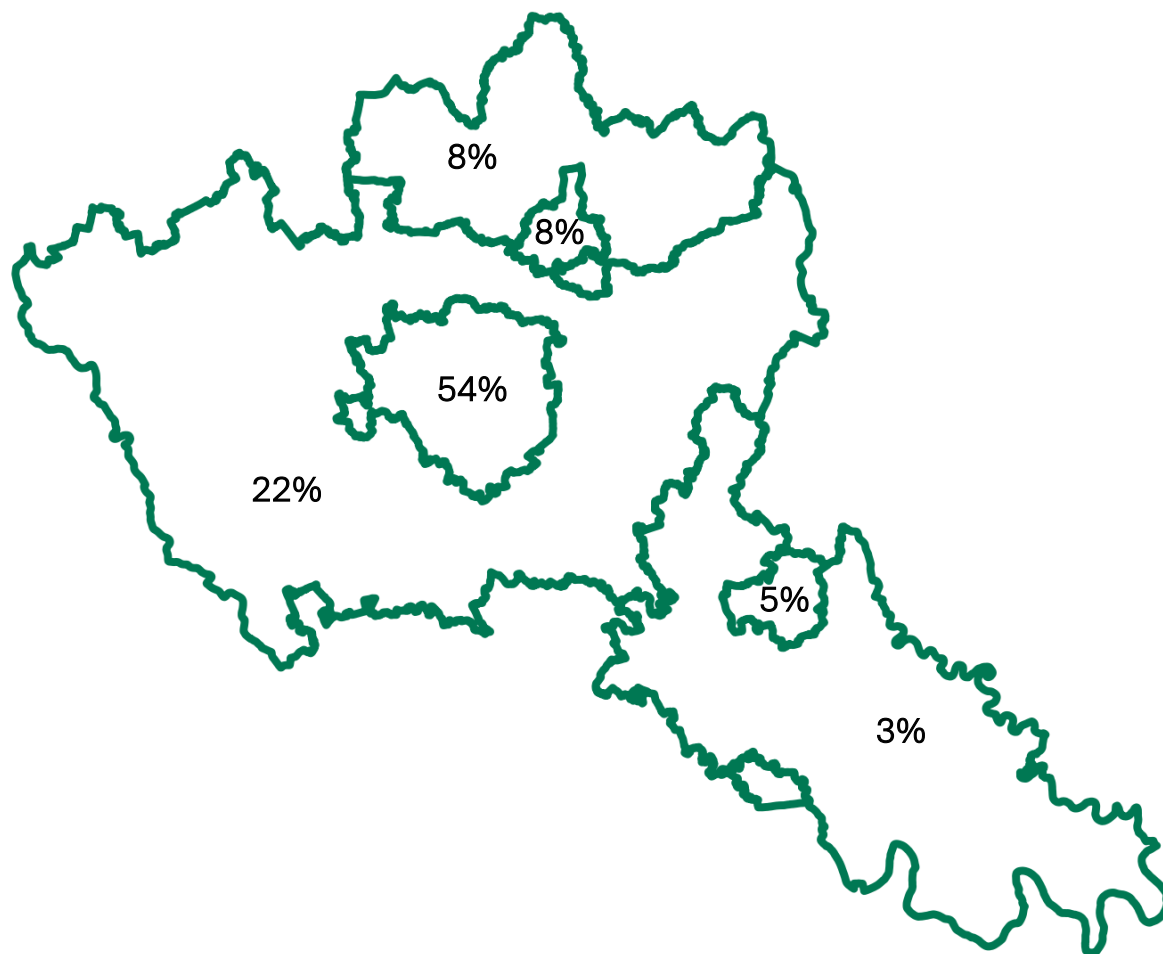
Indagine trimestrale FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza

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:



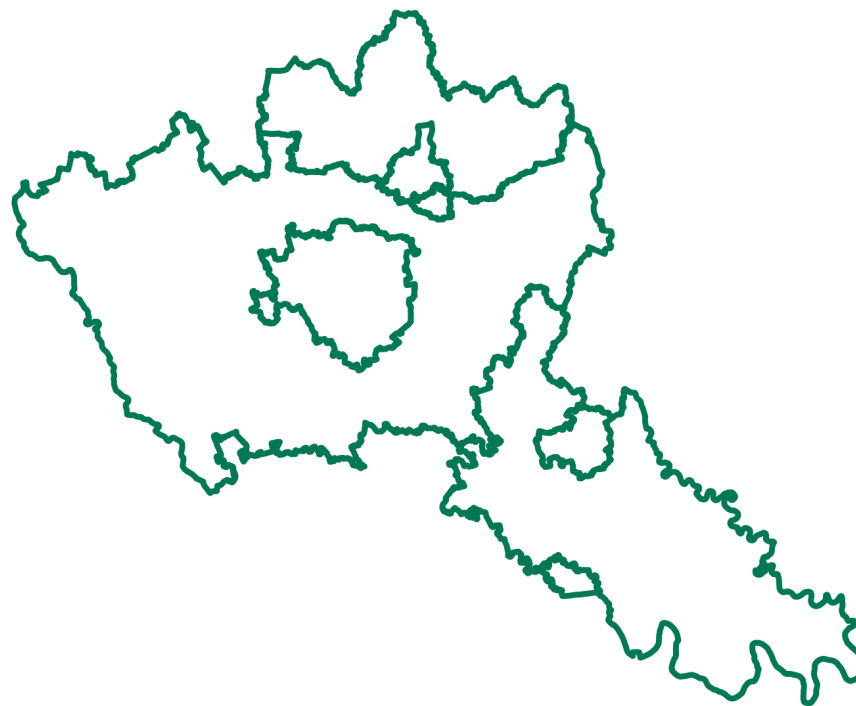
01. Compravendite.....	pag. 4
02. Locazioni.....	pag. 15
03. Previsioni Compravendite.....	pag. 21
04. Previsioni Locazioni.....	pag. 24

01. Compravendite

DOMANDA PER ACQUISTO – Per il 47% dei rispondenti si riscontra un aumento della domanda di acquisto per le abitazioni; negli uffici si registra, per il 42% dei rispondenti, una stazionarietà, così come per i capannoni per i quali si riscontra una stazionarietà della domanda per acquisto (per il 36% dei rispondenti). Infine il 44% dei rispondenti rileva una diminuzione per i negozi.

Andamento domanda per acquisto nelle città

- Città di Milano
 - Abitazioni: per il 50% è aumentata
 - Uffici: per il 57% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è diminuita per il 45%
- Città di Monza
 - Abitazioni: per il 60% è aumentata
 - Uffici: per il 67% è diminuita
 - Negozi e Capannoni: per il 56% è diminuita
- Città di Lodi
 - Abitazioni: per la totalità è aumentata
 - Uffici: per il 50% vi è stazionarietà
 - Negozi e Capannoni: è diminuita per il 46%

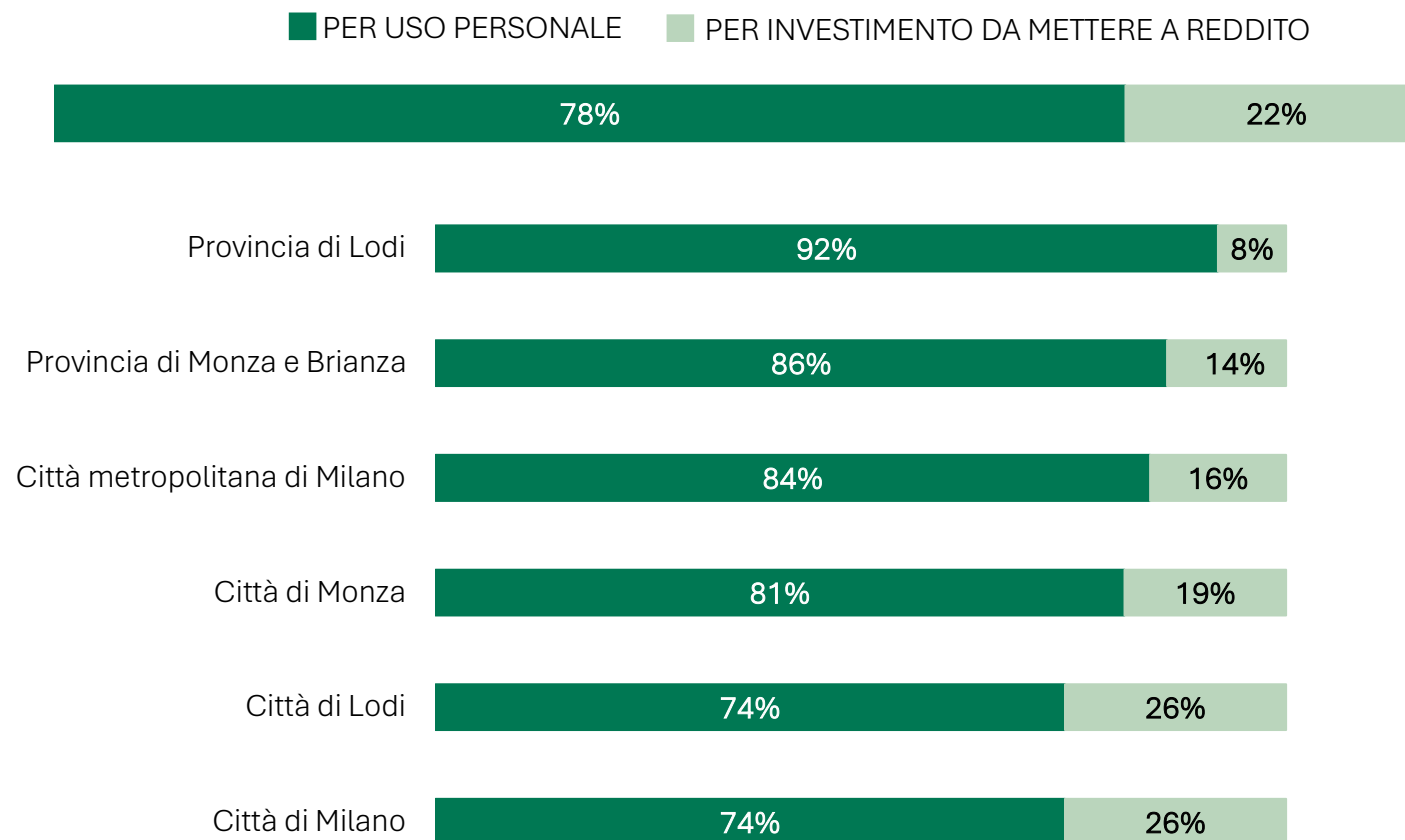


Andamento domanda per acquisto nelle province

- Città metropolitana di Milano
 - Abitazioni: per il 59% è aumentata
 - Uffici: per il 67% è in diminuzione
 - Negozi e Capannoni: diminuzione per il 51%
- Provincia di Monza e Brianza
 - Abitazioni: per il 70% è aumentata
 - Uffici: per il 60% è diminuita
 - Negozi e Capannoni: diminuzione per il 50%
- Provincia di Lodi
 - Abitazioni: per il 60% è aumentata
 - Uffici: per il 50% è stazionaria e per il 50% è diminuita
 - Negozi e Capannoni: per il 75% è diminuita

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 Milano e la città di Lodi 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 (92%), la seconda è - al contrario - la città di Milano e la città di Lodi dove è più alta la percentuale di chi acquista immobili per metterlo a reddito (26%).

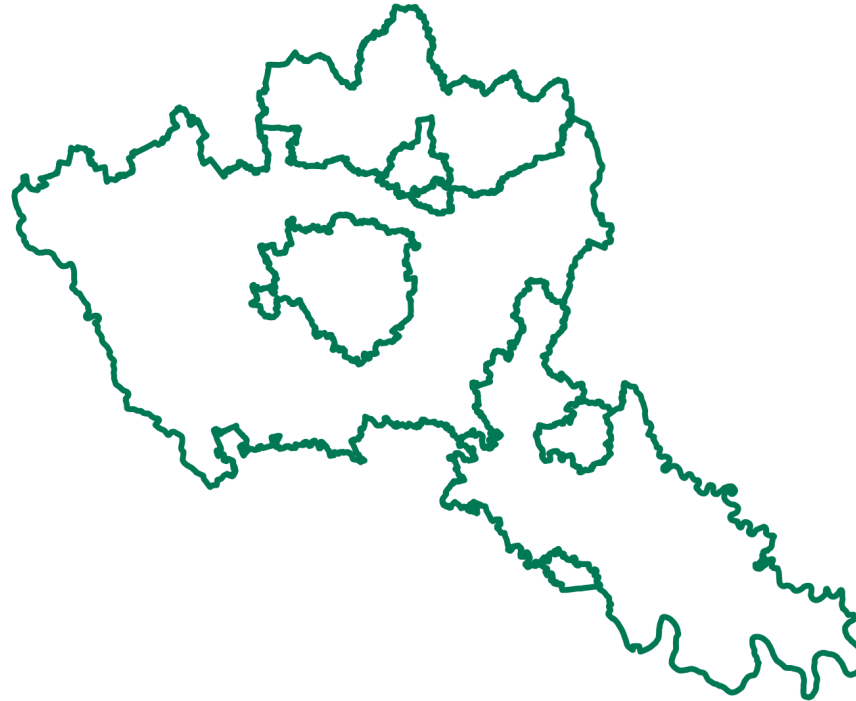


01. Compravendite

OFFERTA IN VENDITA – Per le abitazioni si è equamente registrata in maggior percentuale sia un aumento sia 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; per uffici, negozi e capannoni l'offerta in vendita è stazionaria.

Andamento offerta di vendita nelle città

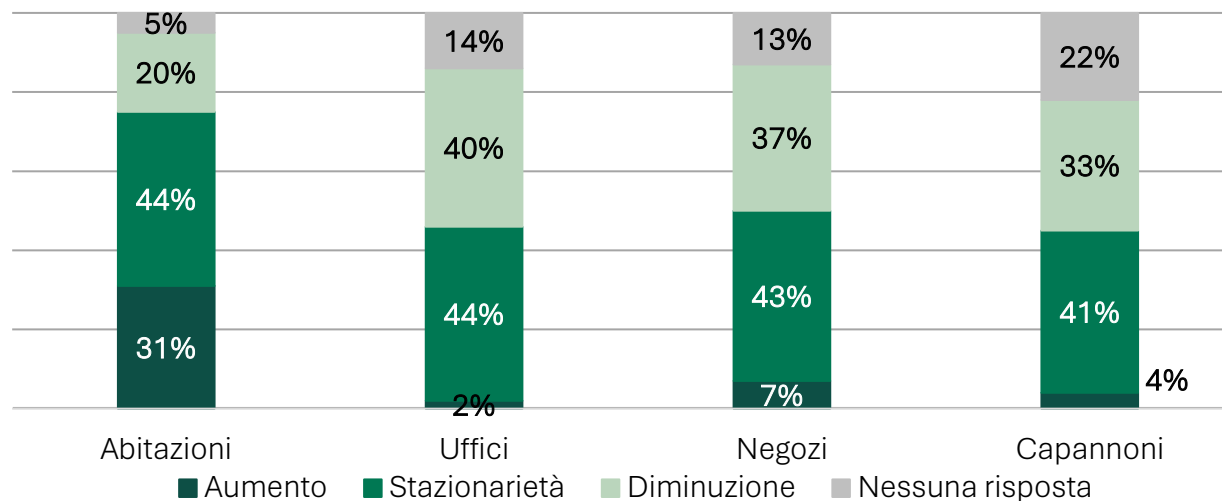
- Città di Milano
 - Abitazioni: per il 44% è aumentata
 - Uffici: per il 45% è stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è rimasta stazionaria per il 53%
- Città di Monza
 - Abitazioni: per il 40% è diminuita
 - Uffici: per il 70% vi è stazionarietà
 - Negozi e Capannoni: è rimasta stazionaria per il 75%
- Città di Lodi
 - Abitazioni: viene registrata dal 60% stazionarietà
 - Uffici: per il 60% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è stazionaria per il 47%



Andamento offerta di vendita nelle province

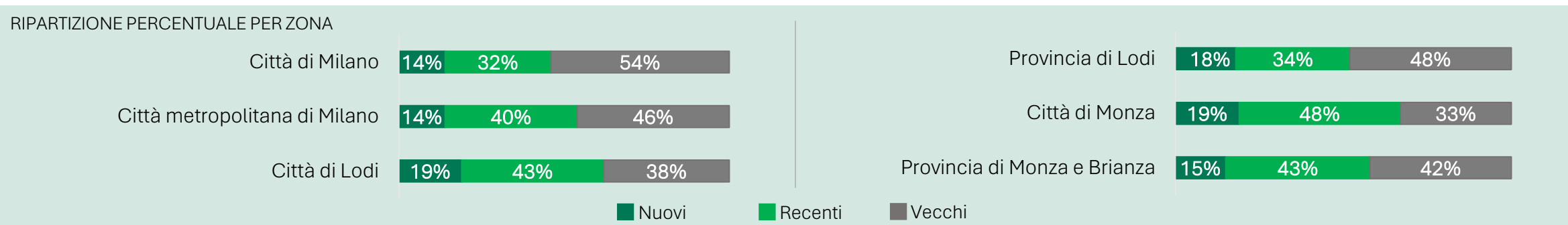
- Città metropolitana di Milano
 - Abitazioni: per il 44% è diminuita
 - Uffici: per il 50% è stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è stazionaria per il 47%
- Provincia di Monza e Brianza
 - Abitazioni: per l'80% è diminuita
 - Uffici: per il 70% è stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è stazionaria per il 75%
- Provincia di Lodi
 - Abitazioni: vi è stato un aumento per il 40% e stazionarietà sempre per il 40%
 - Uffici: per l'80% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: vi è stata stazionarietà per il 73%

NUMERO DI SCAMBI: In tutte le tipologie di immobili è stata registrata stazionarietà.



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: 15% ● Recenti: 36% ● Vecchi: 49%

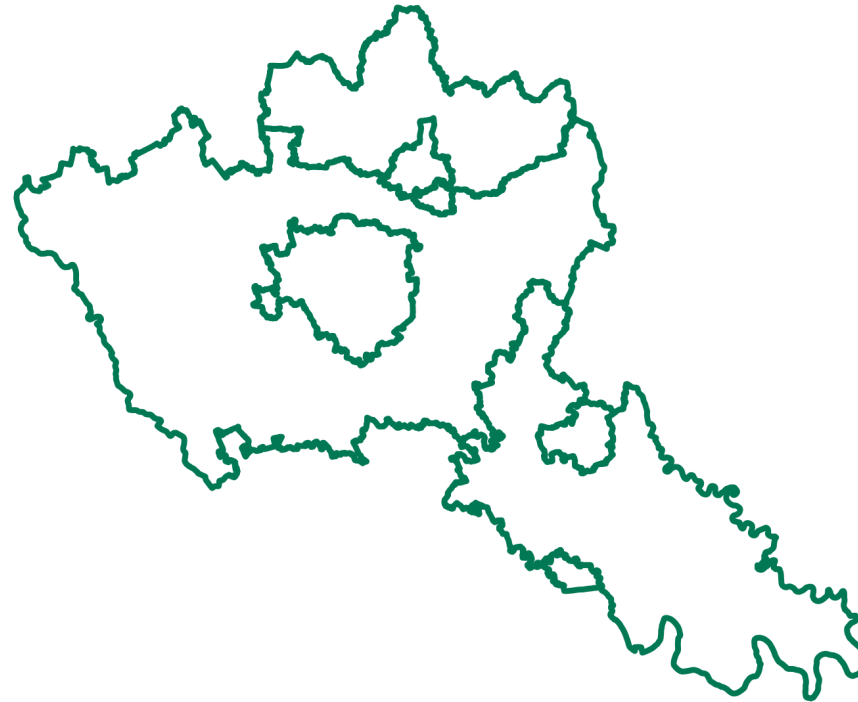


01. Compravendite

PREZZI DI COMPRAVENDITA: Per uffici, negozi e capannoni si registra prevalentemente una stazionarietà dei prezzi di compravendita; per le abitazioni un aumento.

Andamento prezzi di compravendita nelle **città**

- Città di Milano
 - Abitazioni: per il 46% sono **stazionari**
 - Uffici: per il 52% sono rimasti **stazionari**
 - Negozi e Capannoni: sono **stazionari** per il 56%
- Città di Monza
 - Abitazioni: per il 70% sono **aumentati**
 - Uffici: per il 44% sono **stazionari**
 - Negozi e Capannoni: sono **stazionari** per il 61%
- Città di Lodi
 - Abitazioni: per la totalità sono **aumentati**
 - Uffici: per l'80% sono rimasti **stazionari**
 - Negozi e Capannoni: per il 73% vi è **stazionarietà**

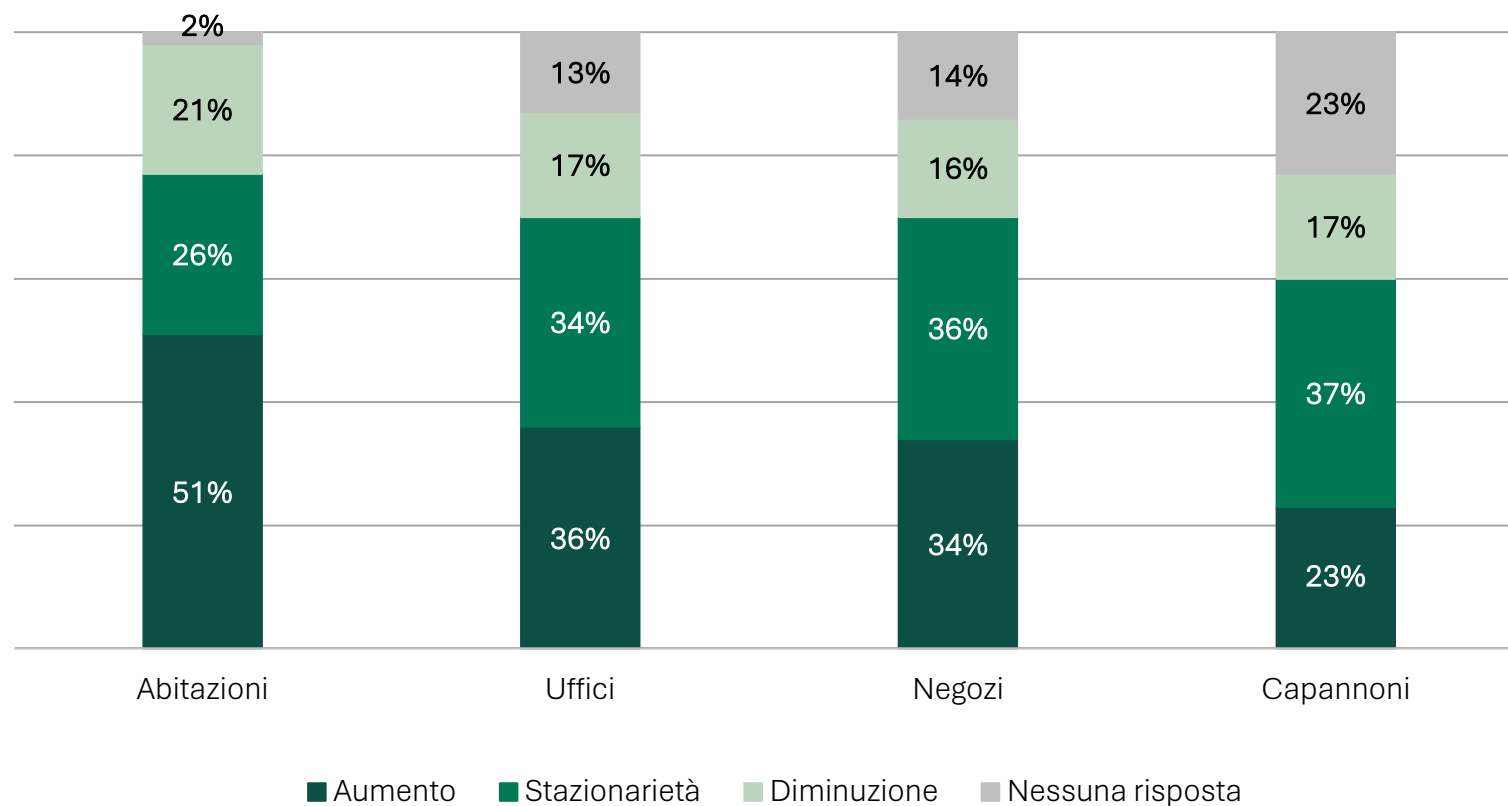


Andamento prezzi di compravendita nelle **province**

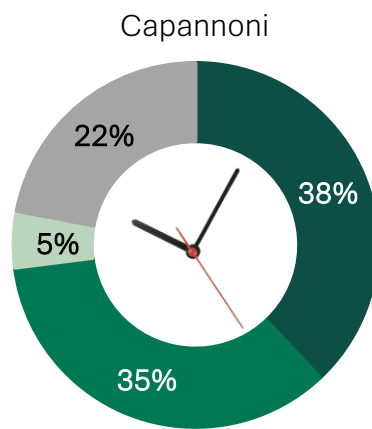
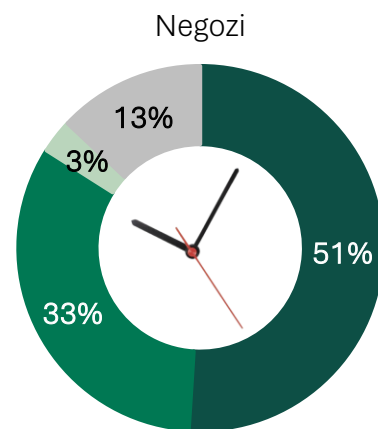
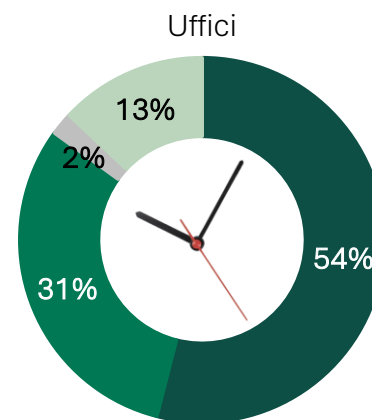
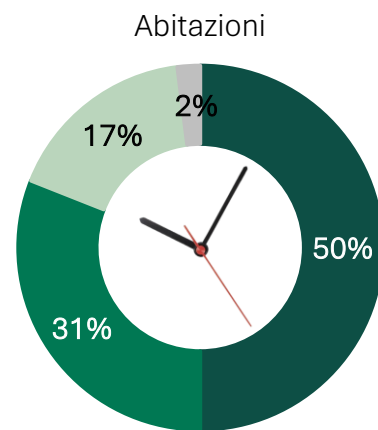
- Città metropolitana di Milano
 - Abitazioni: per il 68% sono **aumentati**
 - Uffici: per il 62% sono rimasti **stazionari**
 - Negozi e Capannoni: sono rimasti **stazionari** per il 59%
- Provincia di Monza e Brianza
 - Abitazioni: per l'80% sono **aumentati**
 - Uffici: per il 60% sono **stazionari**
 - Negozi e Capannoni: sono **stazionari** per il 65%
- Provincia di Lodi
 - Abitazioni: per l'80% sono **aumentati**
 - Uffici: per l'80% sono **stazionari**
 - Negozi e Capannoni: per il 73% sono **stazionari**

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 Milano, dove si è registrato un aumento del 51% dei rilevatori per le categorie elencate, e una stazionarietà per capannoni soprattutto nella provincia di Monza e Brianza.



TEMPI DI VENDITA:



■ Aumento ■ Stazionarietà ■ Diminuzione ■ Nessuna risposta

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 e bilocale.

Città di Milano

51% Trilocale
45% Bilocale
3% Pentalocale
1% Quadrilocale

Città metropolitana di Milano

50% Trilocale
39% Bilocale
11% Quadrilocale

Città di Lodi

80% Trilocale
20% Quadrilocale

Provincia di Lodi

100% Trilocale

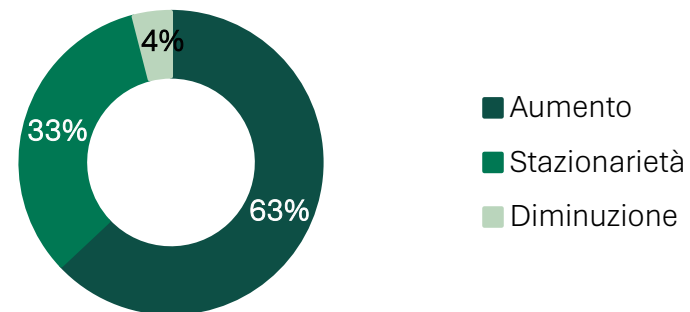
Città di Monza

80% Trilocale
10% Quadrilocale
10% Bilocale

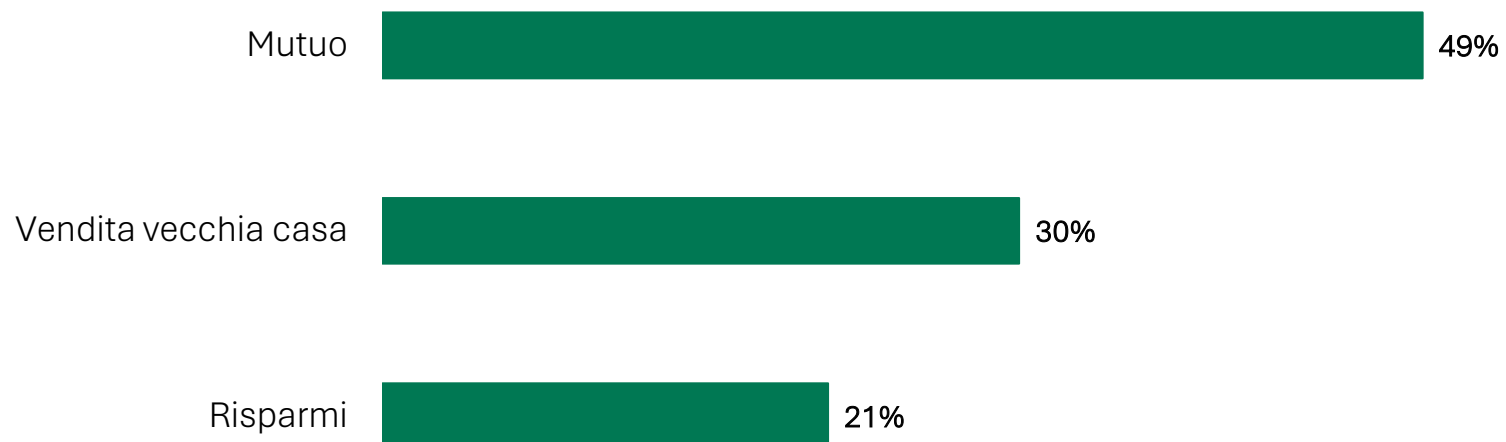
Provincia di Monza e Brianza

80% Trilocale
20% Bilocale

Ad influire sulla domanda di immobili usati è la classe energetica, per il 63% dei rispondenti è aumentata la richiesta di questo parametro per chi sceglie l'appartamento usato. Mentre per il 4% è diminuita.



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



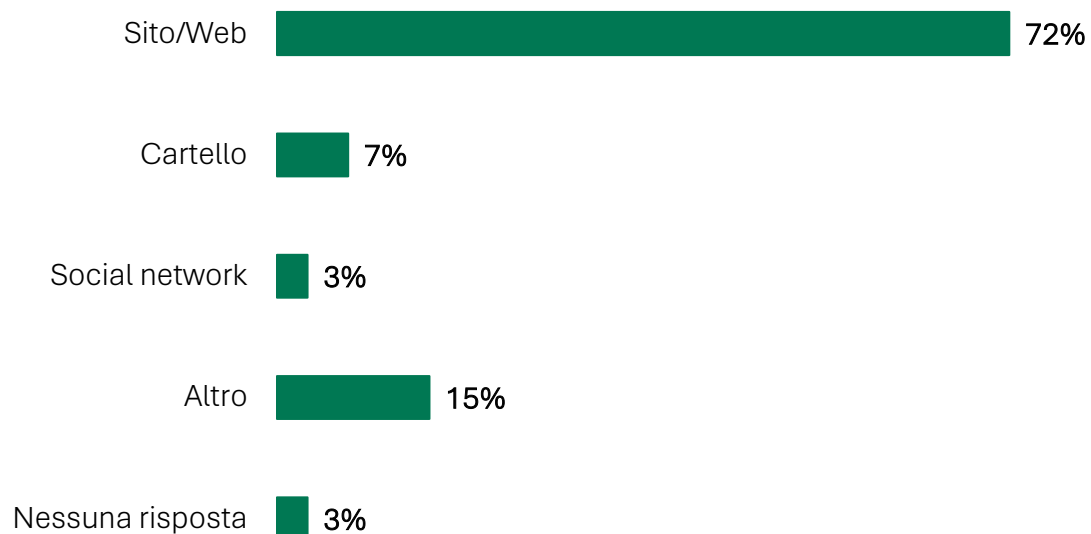
In tutte le zone, il mutuo è la modalità preferita per il reperimento delle risorse finanziarie per l'acquisto, tranne nella città di Monza in cui viene preferita tanto quanto la vendita della vecchia casa.

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

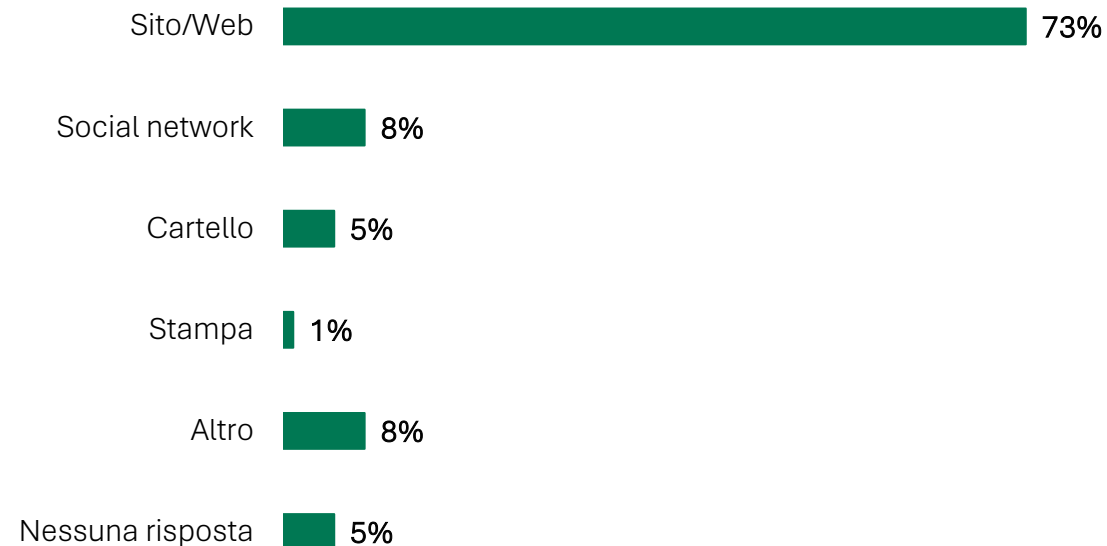
CATEGORIA	SCONTO MEDIO APPLICATO
ABITAZIONI	TRA IL 5% E IL 10%
UFFICI	TRA IL 5% E IL 10%
NEGOZI	TRA IL 10% E IL 15%
CAPANNONI	MAGGIORE DEL 15%

Per le abitazioni, il 50% dei rispondenti ha rilevato uno sconto medio applicato tra il 5% e il 10%; anche per gli uffici il 34% ha registrato come lo sconto sia compreso tra 5% e il 10%; per i negozi il 34% conferma che lo sconto medio sia compreso tra 10% e il 15%, infine, lo stesso vale per i capannoni: il 21% dei rispondenti dichiarano che lo sconto medio applicato è maggiore del 15%.

STRUMENTI PIU' EFFICACI PER GENERARE CONTATTI CON I CLIENTI



STRUMENTI PIU' EFFICIENTI PER GENERARE VENDITE



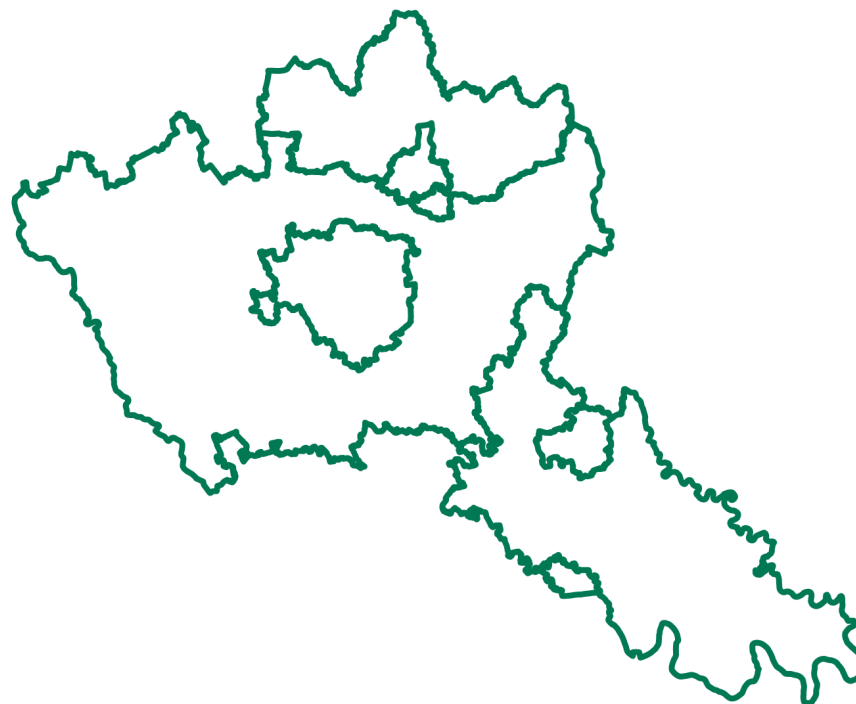
L'indagine FIMAA MiLoMB evidenzia come lo strumento più efficace per generare sia contatti che vendite siano il sito aziendale e in generale il web (certamente i portali dedicati), in quanto permettono di raggiungere un pubblico vasto, targhetizzando clienti specifici in base a età, interessi e posizione. Per i contatti con i clienti risultano essere efficaci anche i cartelli.

Mentre per generare vendite, l'uso dei cartelli e dei social network risulta essere ancora efficace (per l'8% degli intervistati), in quanto attirano l'attenzione di chi si trova fisicamente nella zona, spesso già interessato all'acquisto.

DOMANDA PER LOCAZIONE: Il 53% 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 39% è aumentata
 - Uffici: per il 51% vi è stazionarietà
 - Negozi e Capannoni: è diminuita per il 43%
- Città di Monza
 - Abitazioni: per l'80% è aumentata
 - Uffici: per l'56% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: per i negozi è diminuita per il 50%
- Città di Lodi
 - Abitazioni: è aumentata per la totalità dei rispondenti
 - Uffici: è stazionaria per il 60% dei rispondenti
 - Negozi e Capannoni: per il 58% è stazionaria



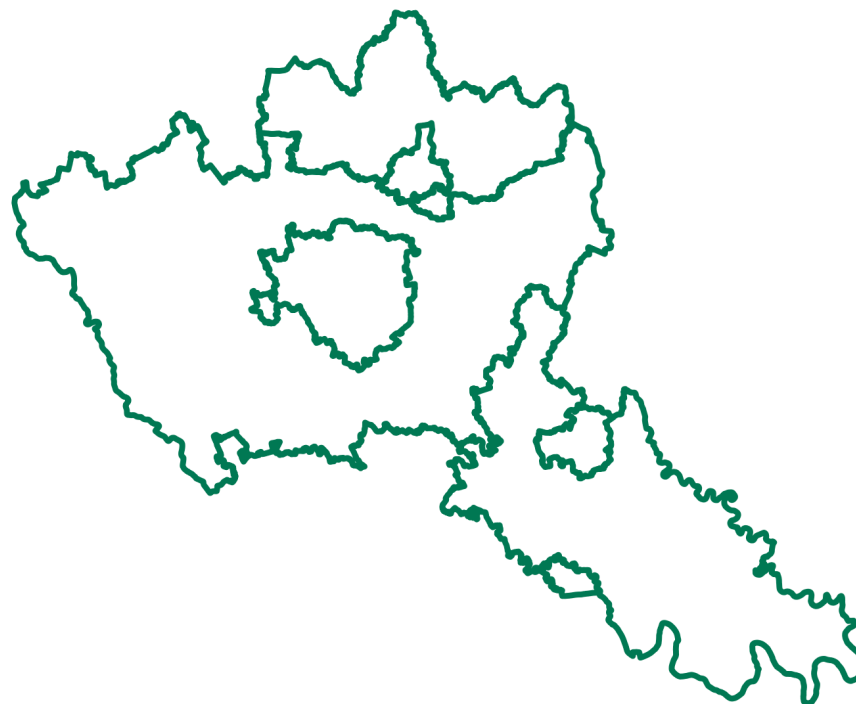
Andamento domanda per locazione nelle province

- Città metropolitana di Milano
 - Abitazioni: per il 68% è aumentata
 - Uffici: per il 65% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è rimasta stazionaria per il 49%
- Provincia di Monza e Brianza
 - Abitazioni: per il 70% è in aumento
 - Uffici: per il 50% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è rimasta stazionaria per il 60% dei rispondenti
- Provincia di Lodi
 - Abitazioni: per la totalità è aumentata
 - Uffici: per la totalità è stazionaria
 - Negozi e Capannoni: per l'83% 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 domanda per locazione nelle città

- Città di Milano
 - Abitazioni: per il 70% è aumentata
 - Uffici: per il 48% vi è stazionarietà
 - Negozi e Capannoni: è rimasta stazionaria per il 51%
- Città di Monza
 - Abitazioni: per il 40% è diminuita
 - Uffici: per il 44% è aumentata e per il 44% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: per i negozi è rimasta stazionaria per il 56%
- Città di Lodi
 - Abitazioni: è diminuita per il 60% dei rispondenti
 - Uffici: è stazionaria per il 60% dei rispondenti
 - Negozi e Capannoni: per il 42% è stazionaria

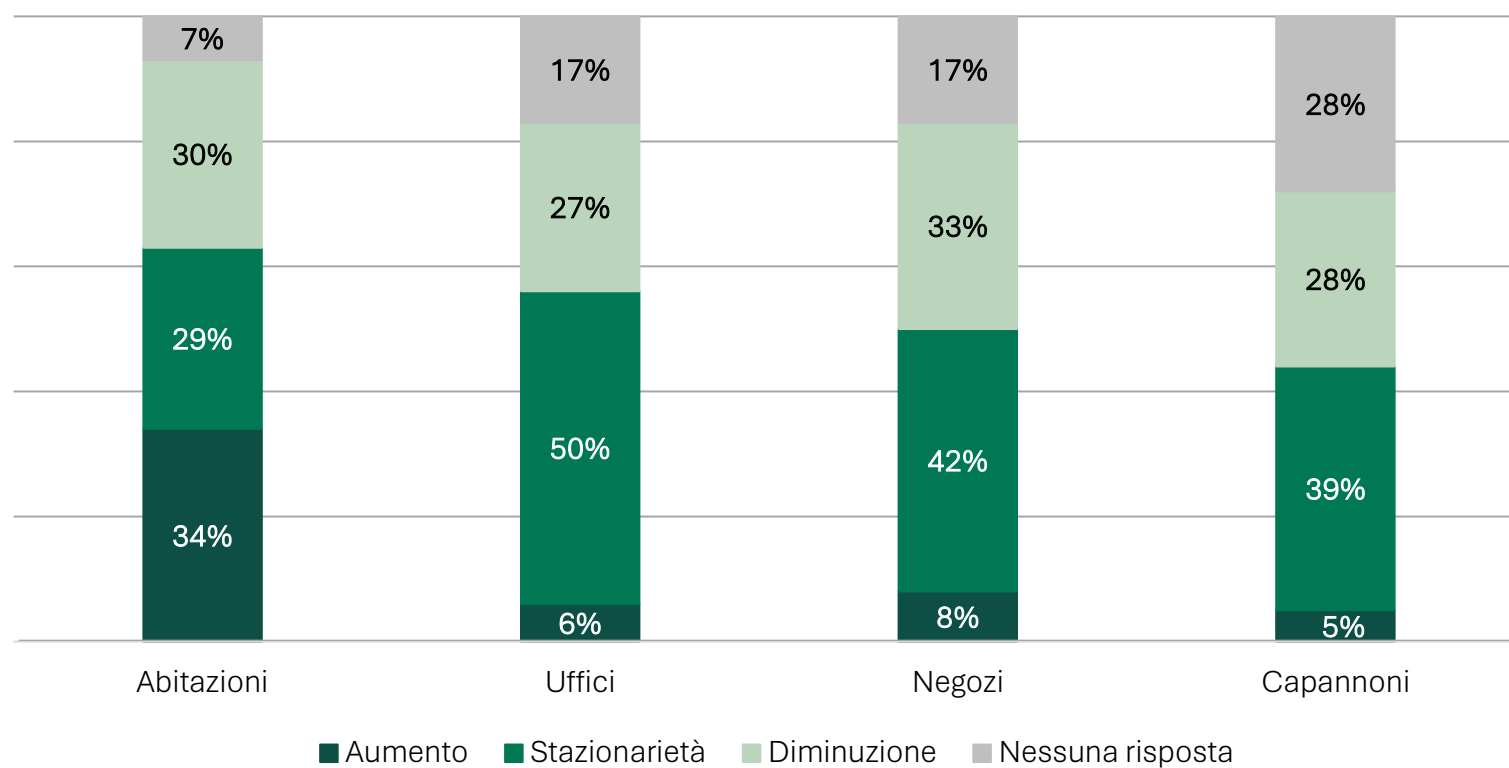


Andamento domanda per locazione nelle province

- Città metropolitana di Milano
 - Abitazioni: per il 60% è diminuita
 - Uffici: per il 55% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è diminuita per il 47%
- Provincia di Monza e Brianza
 - Abitazioni: per il 40% è stazionaria e per il 40% è diminuita
 - Uffici: per il 40% è aumentata e per il 40% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è rimasta stazionaria per il 60% dei rispondenti
- Provincia di Lodi
 - Abitazioni: per il 60% è stazionaria
 - Uffici: per l'80% è stazionaria
 - Negozi e Capannoni: per l'57% è stazionaria

02. Locazioni

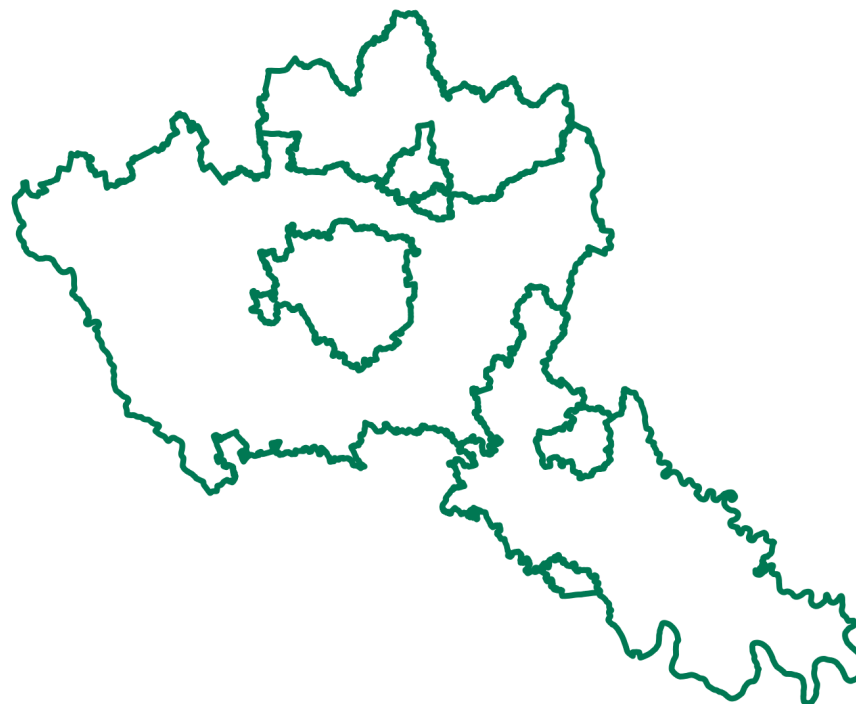
NUMERO DI LOCAZIONI: si registra stazionarietà nel numero di locazioni presenti sui territori di interesse, fatta eccezione per le abitazioni per le quali si registra un aumento.



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**

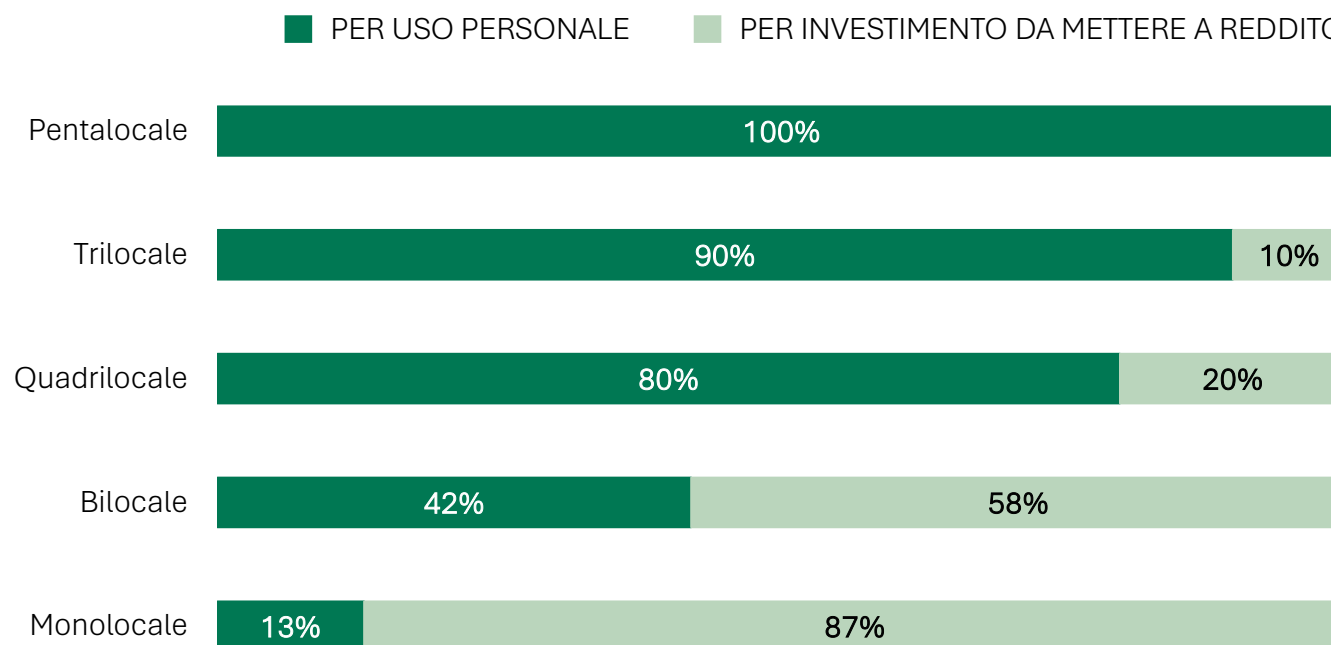
- Città di Milano
 - **Abitazioni:** si registra **stazionarietà** per il **35%** dei rispondenti
 - **Uffici:** per il **54%** vi è **stazionarietà**
 - **Negozi e Capannoni:** sono rimasti **stazionari** per il **44%**
- Città di Monza
 - **Abitazioni:** per il **70%** dei rispondenti sono **aumentati**
 - **Uffici:** il **67%** registra una **stazionarietà**
 - **Negozi e Capannoni:** il **63%** dei rispondenti registra **stazionarietà**
- Città di Lodi
 - **Abitazioni:** la **totalità** registra un **aumento**
 - **Uffici:** il **40%** rileva **stazionarietà** e un altro **40%** rileva una **diminuzione**
 - **Negozi e Capannoni:** il **42%** registra una **diminuzione**



Andamento canoni di locazione nelle **province**

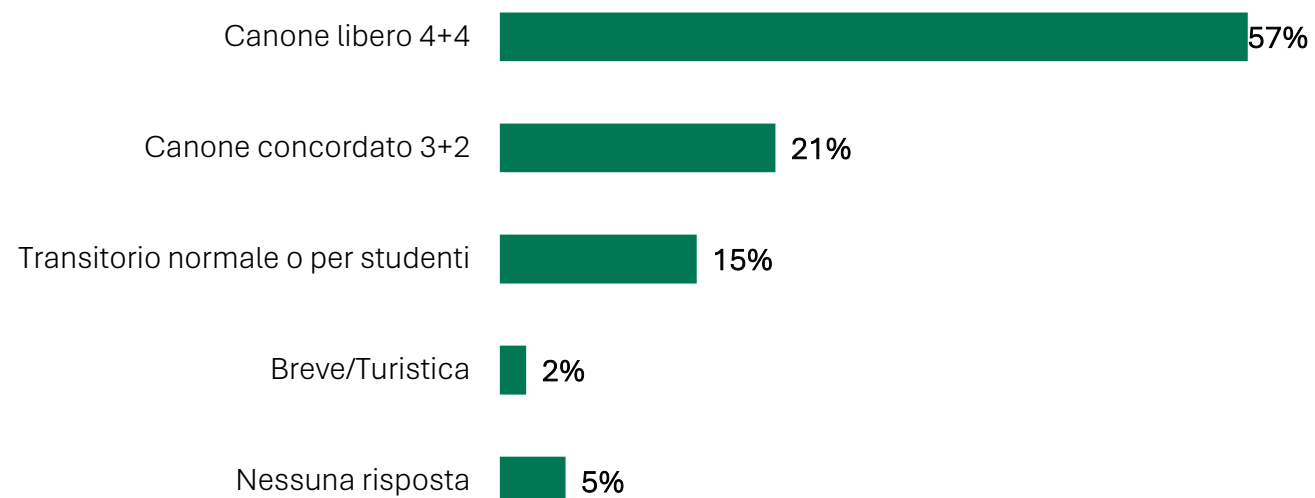
- Città metropolitana di Milano
 - **Abitazioni:** per il **74%** sono **aumentati**
 - **Uffici:** per il **53%** sono rimasti **invariati**
 - **Negozi e Capannoni:** sono rimasti **stazionari** per il **57%** dei rispondenti
- Provincia di Monza e Brianza
 - **Abitazioni:** per il **90%** sono **aumentati**
 - **Uffici:** per il **70%** sono rimasti **stazionari**
 - **Negozi e Capannoni:** per il **75%** dei rispondenti sono rimasti **stazionari**
- Provincia di Lodi
 - **Abitazioni:** per l'**80%** sono **aumentati**
 - **Uffici:** per il **60%** sono rimasti **stazionari**
 - **Negozi e Capannoni:** per il **73%** sono rimasti **stazionari**

TIPOLOGIA DI IMMOBILE PIU' RICHIESTO: Pentalocali, 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 58% 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'87%. 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.

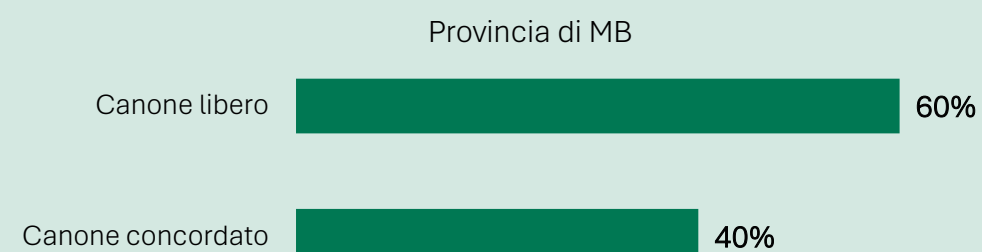
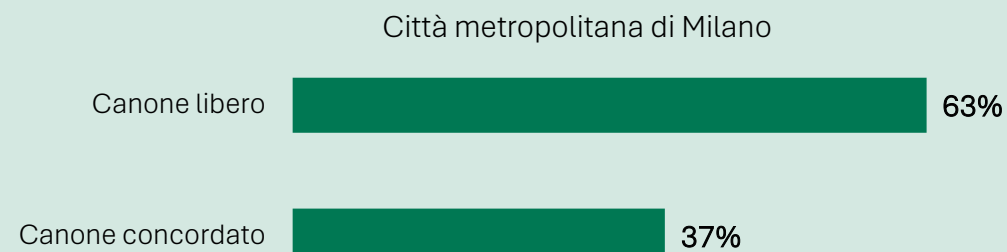


02. Locazioni

TIPOLOGIA DI LOCAZIONE PREVALENTE IN CASO DI IMMOBILE A REDDITO: è ancora in vetta il canone libero 4+4 ma sta prendendo sempre più piede il canone concordato di cui la tipologia contrattuale prevalente è il canone concordato 3+2 seguita dal transitorio normale o per studenti.

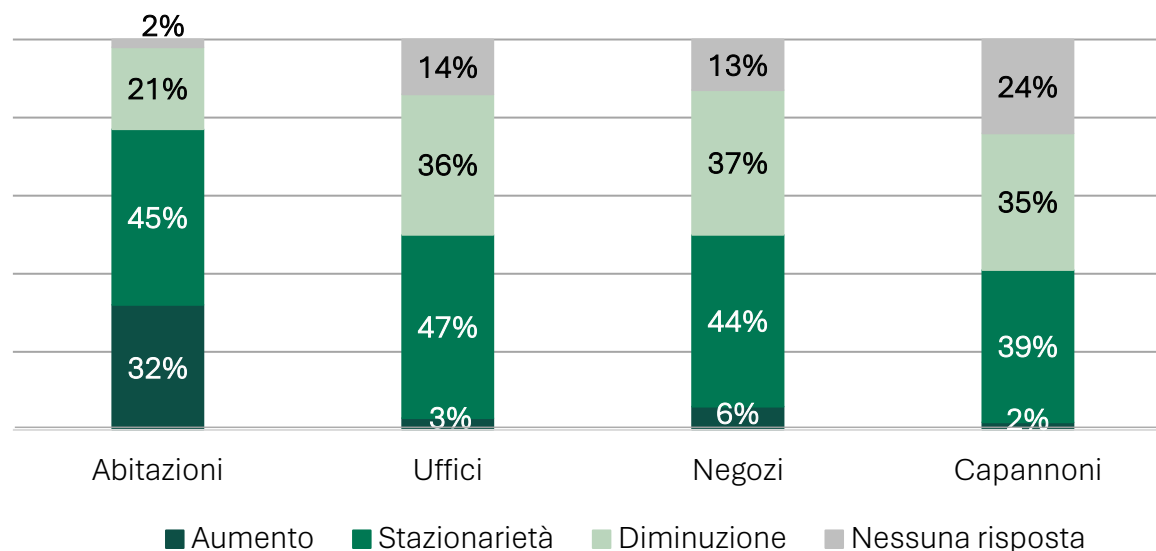


Zone in cui la tipologia di locazione prevalente in caso di immobile a reddito è il Canone libero.

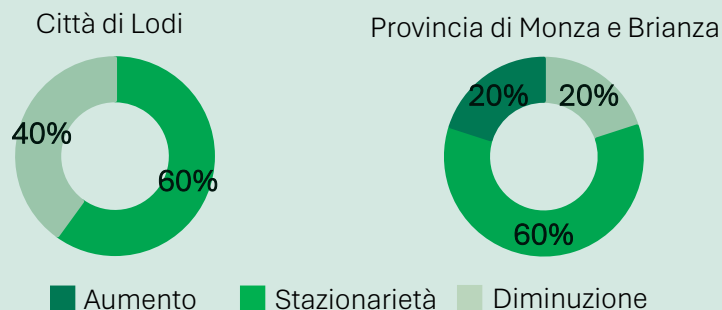


03. Previsioni Compravendite

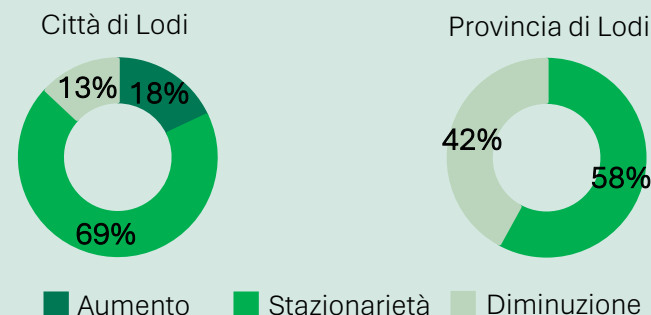
COMPRAVENDITE - NUMERO DI SCAMBI: Per quanto riguarda le compravendite, nei prossimi mesi si prevede una situazione perlopiù stazionaria rispetto al numero di transazioni.



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

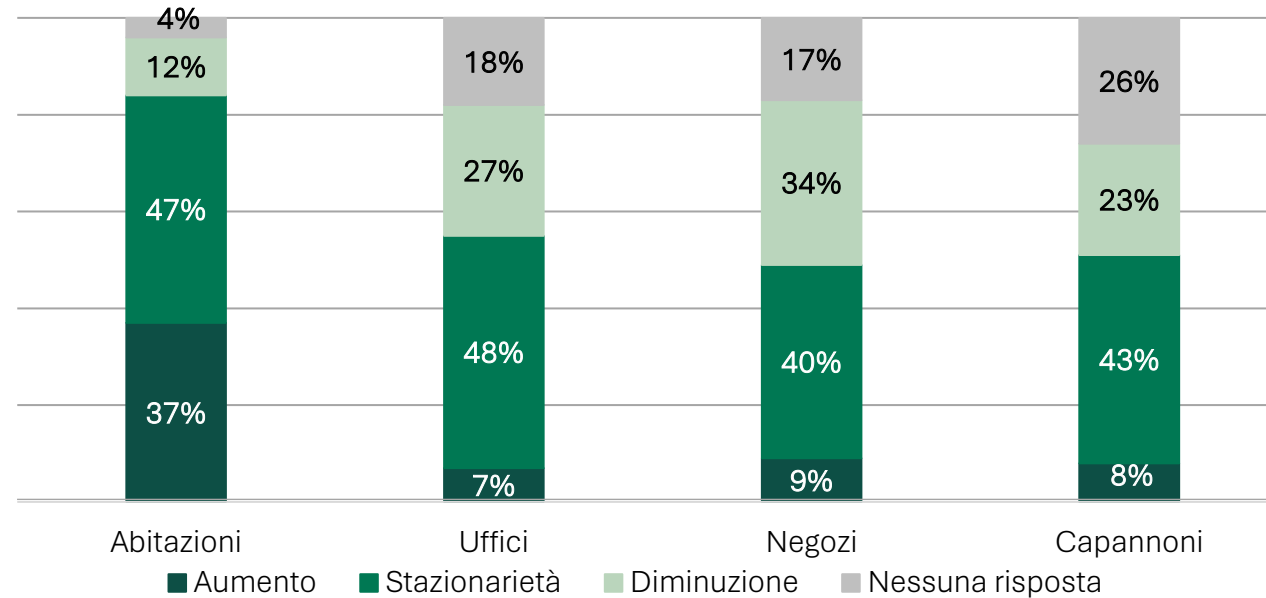


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Uffici, Negozi e Capannoni.



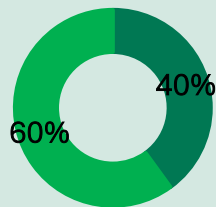
03. Previsioni Compravendite

COMPRAVENDITE - ANDAMENTO PREZZI DI VENDITA: Nei prossimi mesi della prima metà del 2026 è prevista per tutte le categorie di immobili considerate una stazionarietà riguardo i prezzi di vendita.

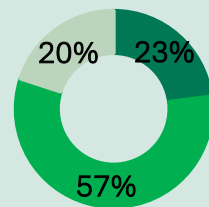


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per le Abitazioni.

Provincia di Lodi



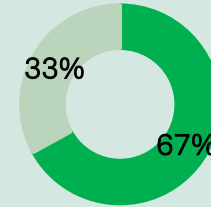
Città metropolitana di Milano



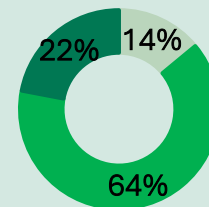
■ Aumento ■ Stazionarietà ■ Diminuzione

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

Provincia di Lodi



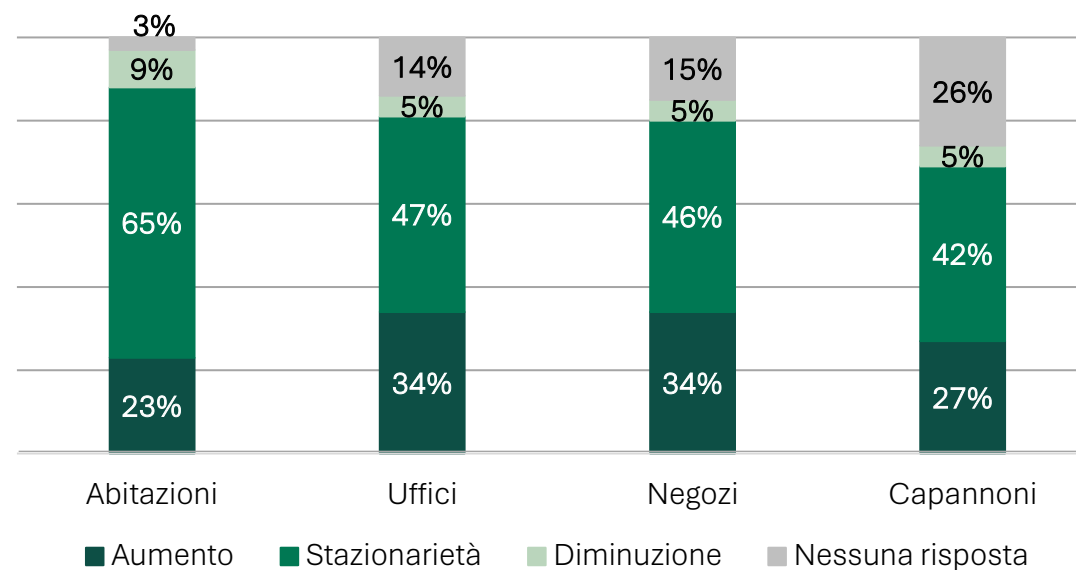
Città di Monza



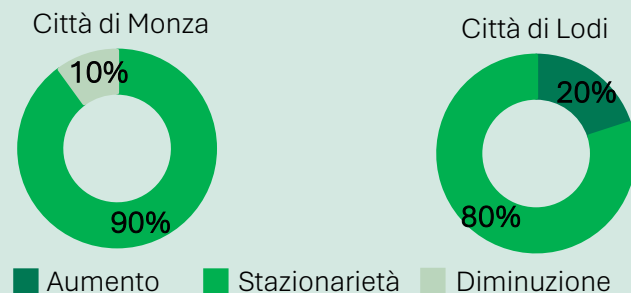
■ Aumento ■ Stazionarietà ■ Diminuzione

03. Previsioni Compravendite

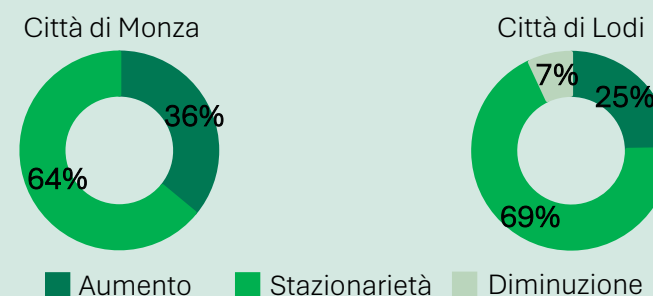
COMPRAVENDITE - SCONTI MEDI APPLICATI: Nei prossimi mesi della prima metà del 2026, l'indagine fa emergere un sentiment di stabilità per tutte le categorie considerate rispetto agli sconti medi applicati.



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

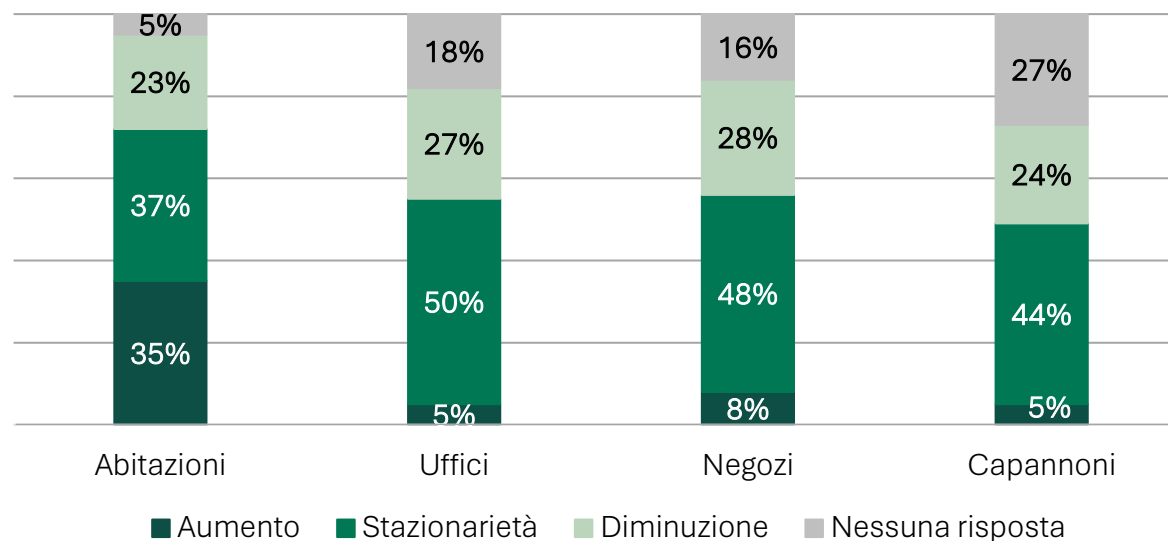


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Negozi, Uffici e Capannoni (oltre alla provincia di Lodi in cui la totalità prevede una stazionarietà).



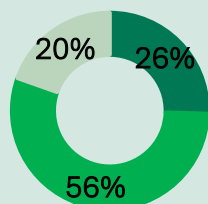
04. Previsioni Locazioni

LOCAZIONI – NUMERO DI SCAMBI: Anche in questo caso, la maggior parte dei rispondenti registra una stazionarietà per tutte le categorie di immobili.



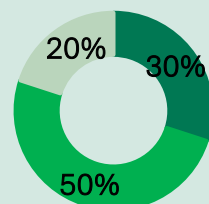
Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per le Abitazioni.

Provincia di Milano



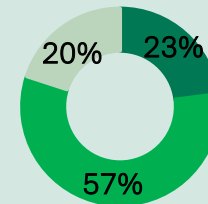
■ Aumento ■ Stazionarietà ■ Diminuzione

Provincia di Monza e Brianza



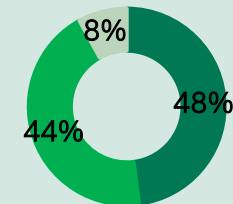
Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Uffici, Negozi e Capannoni.

Provincia di Monza e Brianza



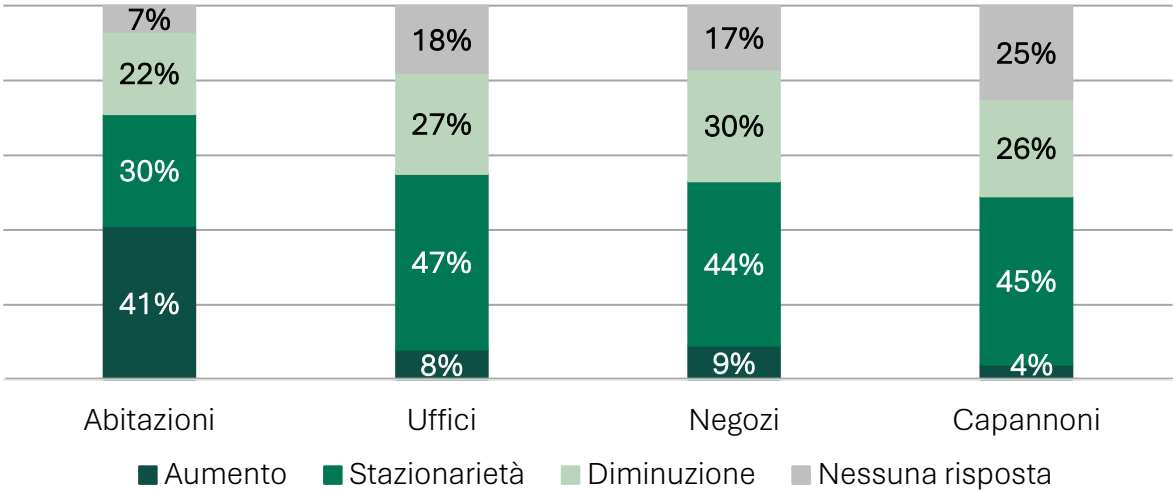
■ Aumento ■ Stazionarietà ■ Diminuzione

Città di Monza

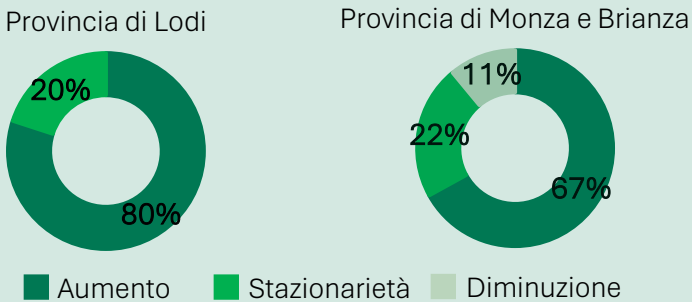


04. Previsioni Locazioni

LOCAZIONI - ANDAMENTO CANONI DI LOCAZIONE: Nei prossimi mesi della prima metà del 2026 i valori dei canoni di locazione degli immobili non residenziali si prevede che saranno stabili; quelli degli immobili residenziali si prevede saranno maggiori.



Zone in cui si prospetta un maggiore aumento per le Abitazioni (oltre alla città di Lodi in cui il 100% dei rispondenti rileva un aumento).



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

