

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE SENTIMENT FIMAA MILOMB

I trimestre 2026

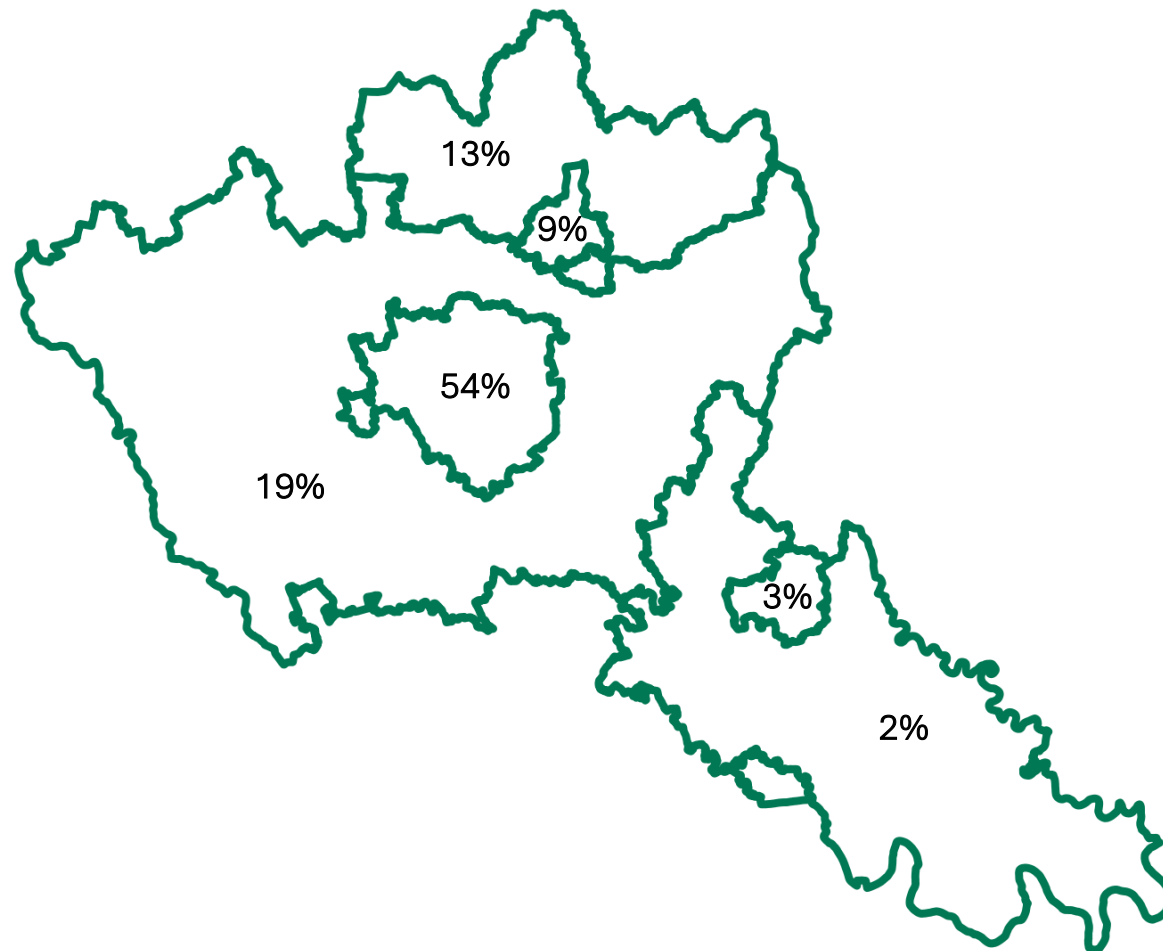
Indagine trimestrale FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza

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

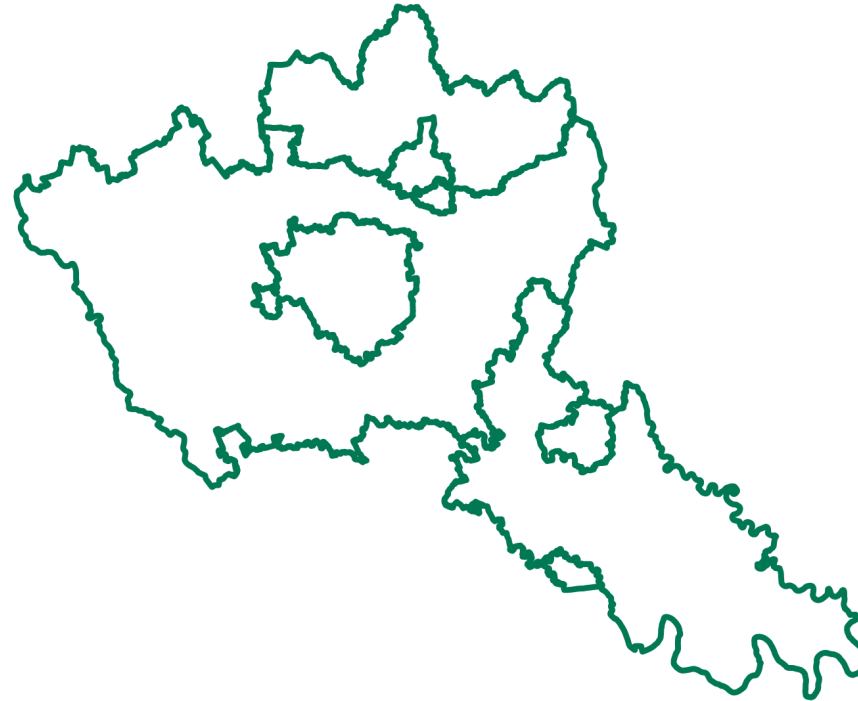
03. Previsioni Compravendite.....pag. 21

04. Previsioni Locazioni.....pag. 24

DOMANDA PER ACQUISTO – Per il 40% dei rispondenti si riscontra un aumento della domanda di acquisto per le abitazioni; negli uffici si registra, per il 45% dei rispondenti, una stazionarietà; per i capannoni si riscontra una diminuzione della domanda per acquisto (per il 39% dei rispondenti). Il 49% dei rispondenti rileva una diminuzione per i negozi.

Andamento domanda per acquisto nelle città

- Città di Milano
 - Abitazioni: per il 47% è stazionaria
 - Uffici: per il 48% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è diminuita per il 52%
- Città di Monza
 - Abitazioni: per il 40% è stazionaria
 - Uffici: per il 50% è stazionaria e per il 50% è diminuita
 - Negozi e Capannoni: per il 65% è diminuita
- Città di Lodi
 - Abitazioni: per la totalità è aumentata
 - Uffici: per il 50% vi è un aumento e per il restante 50% una diminuzione
 - Negozi e Capannoni: è stazionaria per il 75%

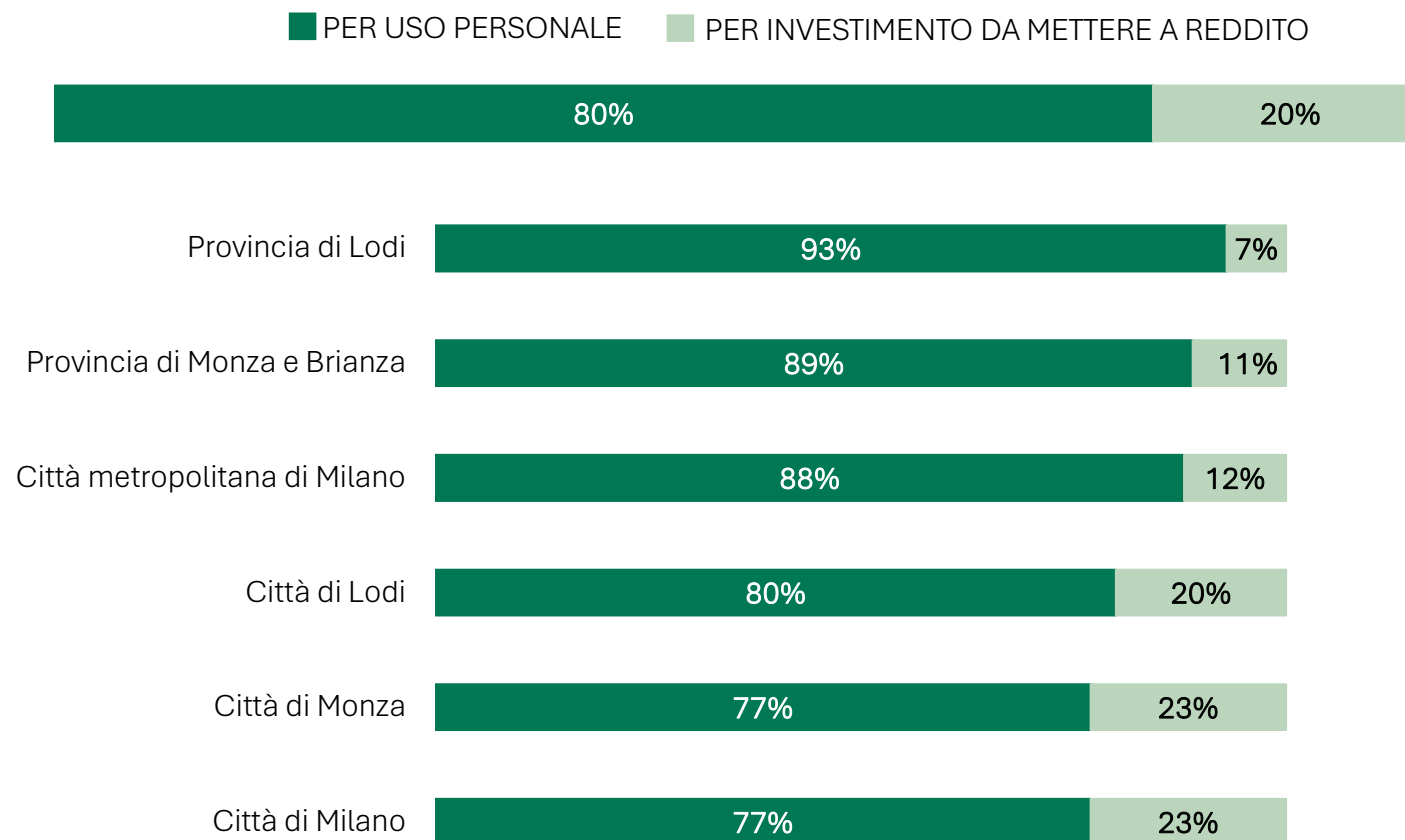


Andamento domanda per acquisto nelle province

- Città metropolitana di Milano
 - Abitazioni: per il 62% è aumentata
 - Uffici: per il 59% è in diminuzione
 - Negozi e Capannoni: diminuzione per il 63%
- Provincia di Monza e Brianza
 - Abitazioni: per il 53% è aumentata
 - Uffici: per il 73% è stazionaria
 - Negozi e Capannoni: stazionarietà per il 64%
- Provincia di Lodi
 - Abitazioni: per la totalità è aumentata
 - Uffici: per il 50% è stazionaria e per il 50% è diminuita
 - Negozi e Capannoni: per il 50% è stazionaria e per il 50% è diminuita

01. Compravendite

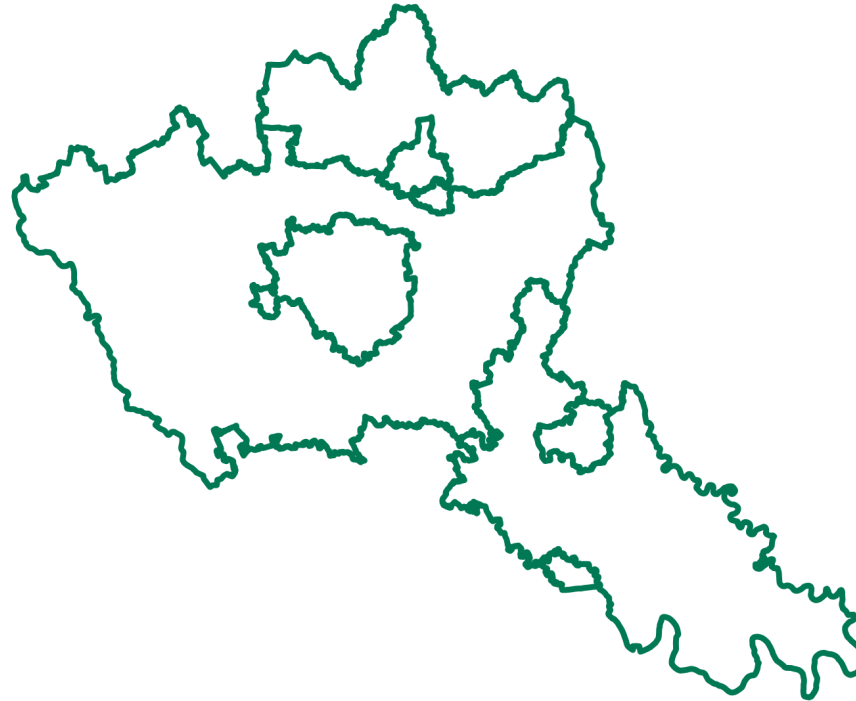
FINALITA' DELL' ACQUISTO: La maggior parte degli acquisti sono stati effettuati per uso personale, inferiore la parte di acquisti per investimenti da mettere a reddito. Viene messo in evidenza anche lo spaccato per zona, la provincia di Lodi e la città di Milano e la città di Lodi rappresentano gli estremi 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 (93%), le seconde sono - al contrario - la città di Milano e la città di Monza dove è più alta la percentuale di chi acquista immobili per metterlo a reddito (23%).



OFFERTA IN VENDITA – Per le abitazioni si è registrato in maggior percentuale (39%) un aumento dell’offerta sul mercato; per uffici, negozi e capannoni l’offerta in vendita è stazionaria.

Andamento offerta di vendita nelle città

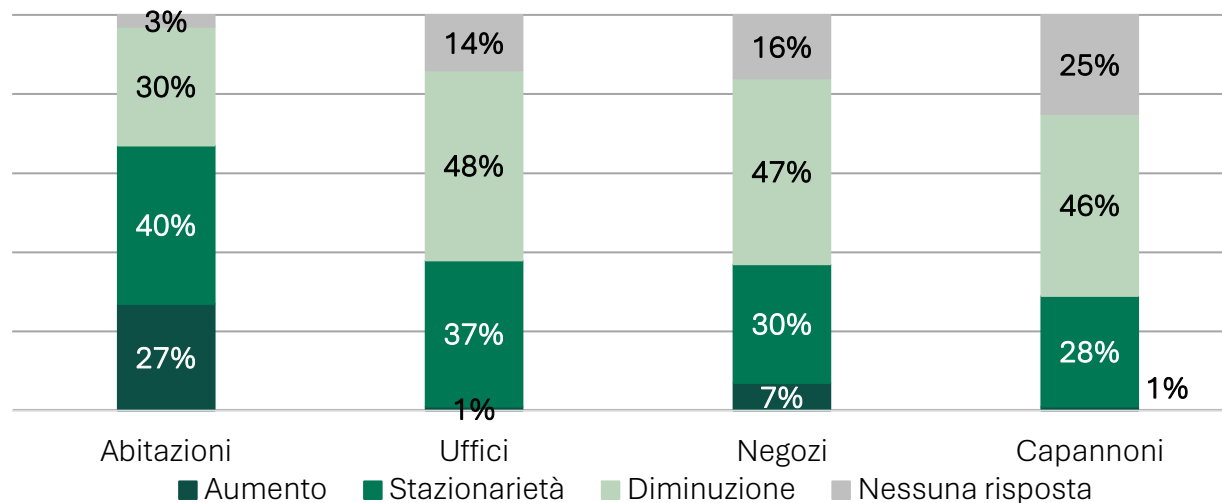
- Città di Milano
 - Abitazioni: per il 50% è aumentata
 - Uffici: per il 59% è stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è rimasta stazionaria per il 54%
- Città di Monza
 - Abitazioni: per il 40% è aumentata
 - Uffici: per il 50% è stazionaria e per il 50% è in aumento
 - Negozi e Capannoni: è in aumento per il 56%
- Città di Lodi
 - Abitazioni: viene registrata dal 67% una diminuzione
 - Uffici: per il 50% è stazionaria e per il 50% è in aumento
 - Negozi e Capannoni: è aumentata per il 75%



Andamento offerta di vendita nelle province

- Città metropolitana di Milano
 - Abitazioni: per il 41% è stazionaria e per il 41% è in diminuzione
 - Uffici: per il 65% è stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è stazionaria per il 59%
- Provincia di Monza e Brianza
 - Abitazioni: per il 40% è diminuita
 - Uffici: per il 73% è stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è stazionaria per il 61%
- Provincia di Lodi
 - Abitazioni: per il 50% è stazionaria e per il 50% è in aumento
 - Uffici: per la totalità è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: vi è stata stazionarietà per il 75%

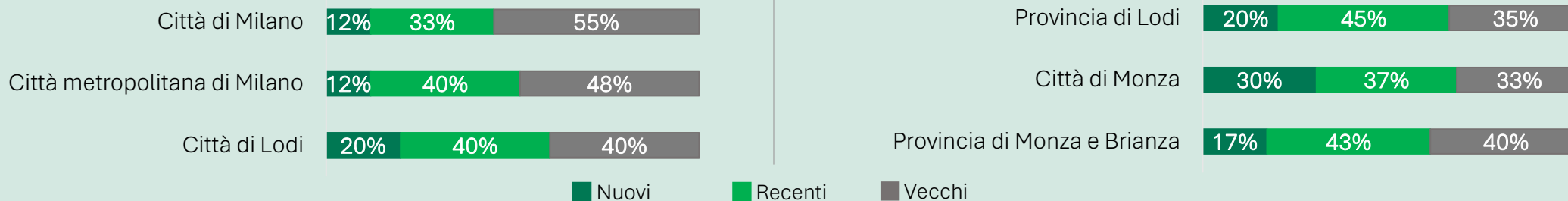
NUMERO DI SCAMBI: In tutte le tipologie di immobili è stata registrata stazionarietà.



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: 14% ● Recenti: 36% ● Vecchi: 50%

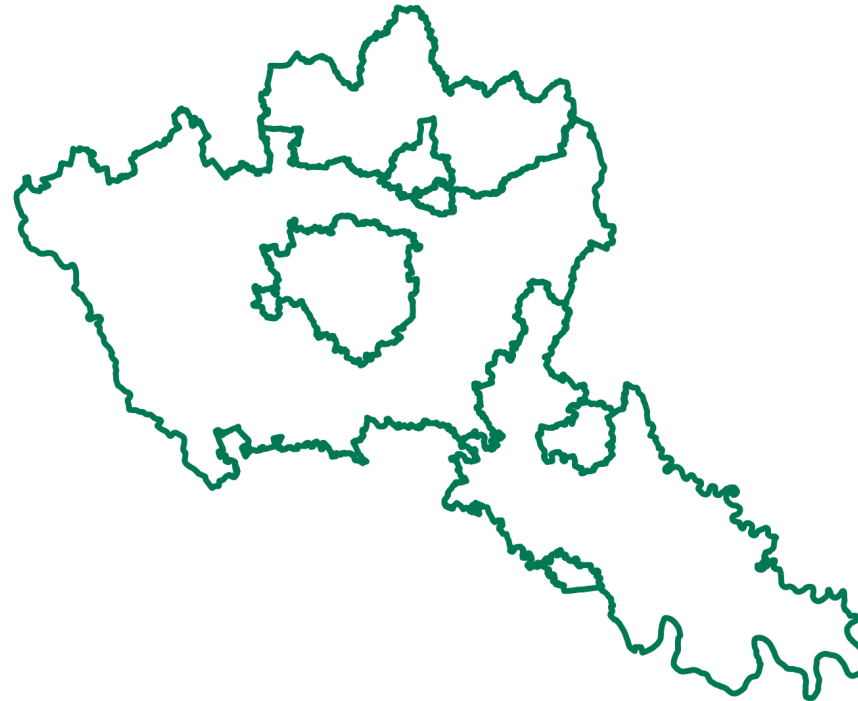
RIPARTIZIONE PERCENTUALE PER ZONA



PREZZI DI COMPRAVENDITA: Per uffici e capannoni si registra prevalentemente una stazionarietà dei prezzi di compravendita; per le abitazioni in egual modo un aumento e stazionarietà mentre per i negozi sia stazionarietà sia diminuzione.

Andamento prezzi di compravendita nelle città

- **Città di Milano**
 - Abitazioni: per il 51% sono stazionari
 - Uffici: per il 48% sono rimasti stazionari
 - Negozi e Capannoni: sono diminuiti per il 48%
- **Città di Monza**
 - Abitazioni: per l'80% sono aumentati
 - Uffici: per il 60% sono stazionari
 - Negozi e Capannoni: sono stazionari per il 58%
- **Città di Lodi**
 - Abitazioni: per la totalità sono aumentati
 - Uffici: per la totalità sono rimasti stazionari
 - Negozi e Capannoni: per il 75% vi è stazionarietà

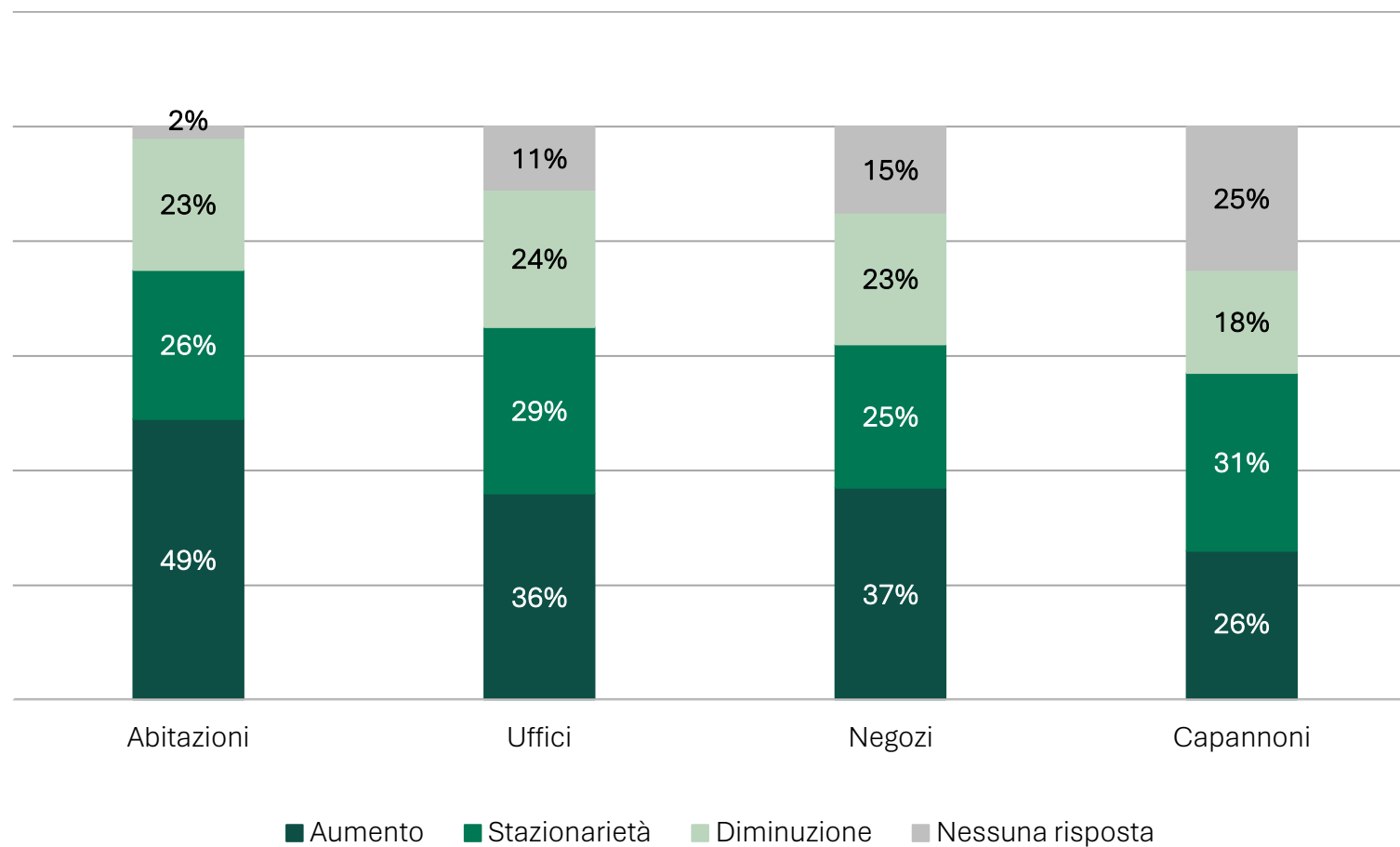


Andamento prezzi di compravendita nelle province

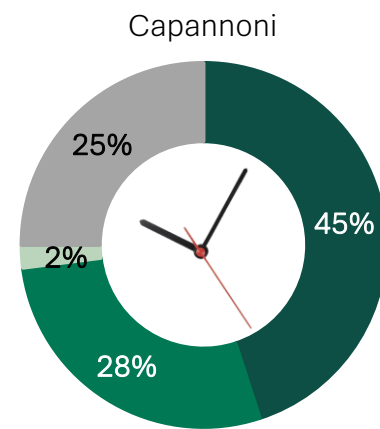
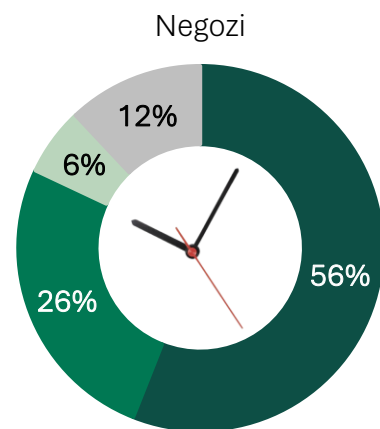
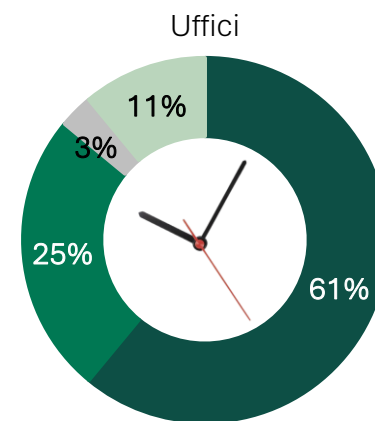
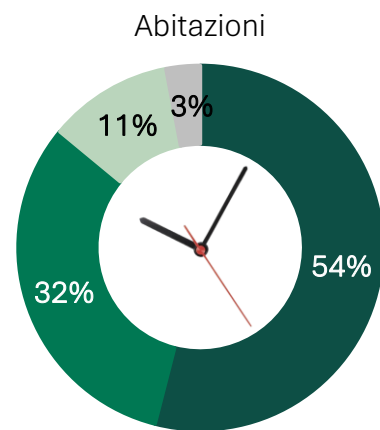
- **Città metropolitana di Milano**
 - Abitazioni: per il 52% sono aumentati
 - Uffici: per il 63% sono rimasti stazionari
 - Negozi e Capannoni: sono rimasti stazionari per il 50%, per il restante 50% sono diminuiti
- **Provincia di Monza e Brianza**
 - Abitazioni: per il 67% sono aumentati
 - Uffici: per il 73% sono stazionari
 - Negozi e Capannoni: sono stazionari per il 79%
- **Provincia di Lodi**
 - Abitazioni: sono aumentati per il 50%, per il restante 50% sono rimasti stazionari
 - Uffici, Negozi e Capannoni: sono rimasti stazionari per il 50%, per il restante 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 e una stazionarietà per capannoni.



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 Milano dove vengono preferiti in i bilocali.

Città di Milano

48% Bilocale
42% Trilocale
5% Pentalocale
5% Quadrilocale

Città metropolitana di Milano

64% Trilocale
27% Bilocale
11% Quadrilocale
5% Pentalocale
5% Quadrilocale

Città di Lodi

67% Trilocale
33% Quadrilocale

Provincia di Lodi

100% Trilocale

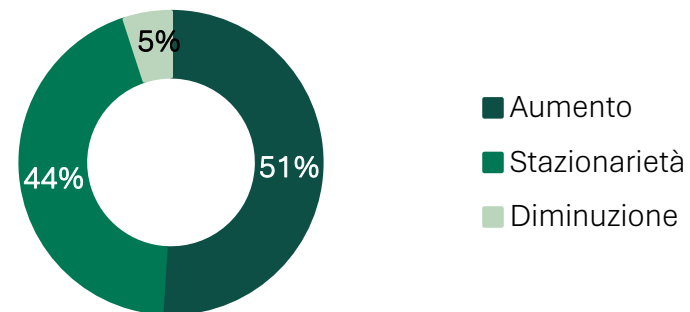
Città di Monza

70% Trilocale
20% Quadrilocale
10% Bilocale

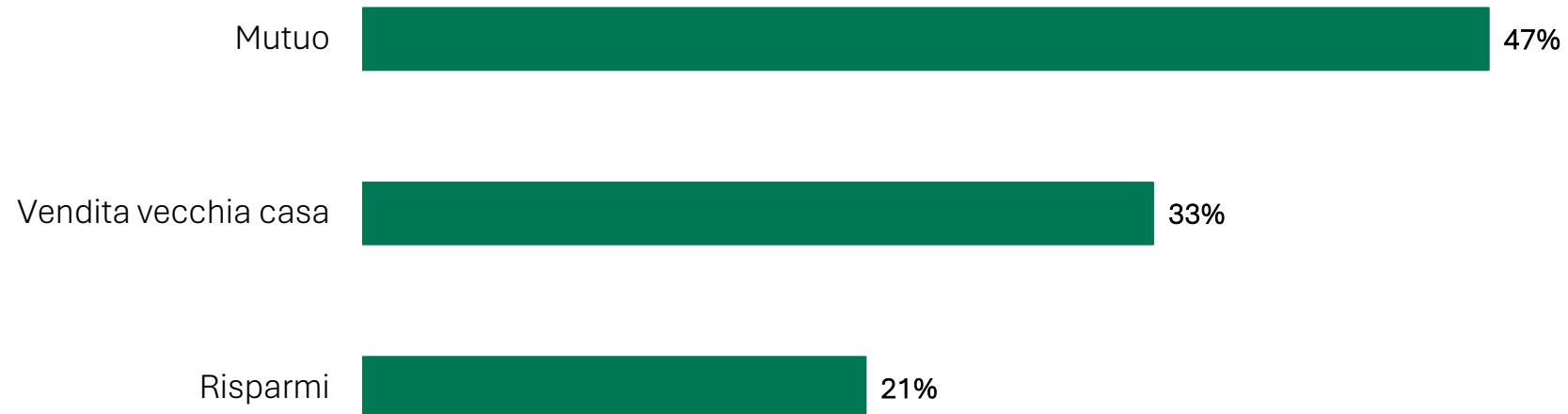
Provincia di Monza e Brianza

87% Trilocale
13% Bilocale

Ad influire sulla domanda di immobili usati è la classe energetica, per il 51% dei rispondenti è aumentata la richiesta di questo parametro per chi sceglie l'appartamento usato. Mentre per il 5% è diminuita.



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



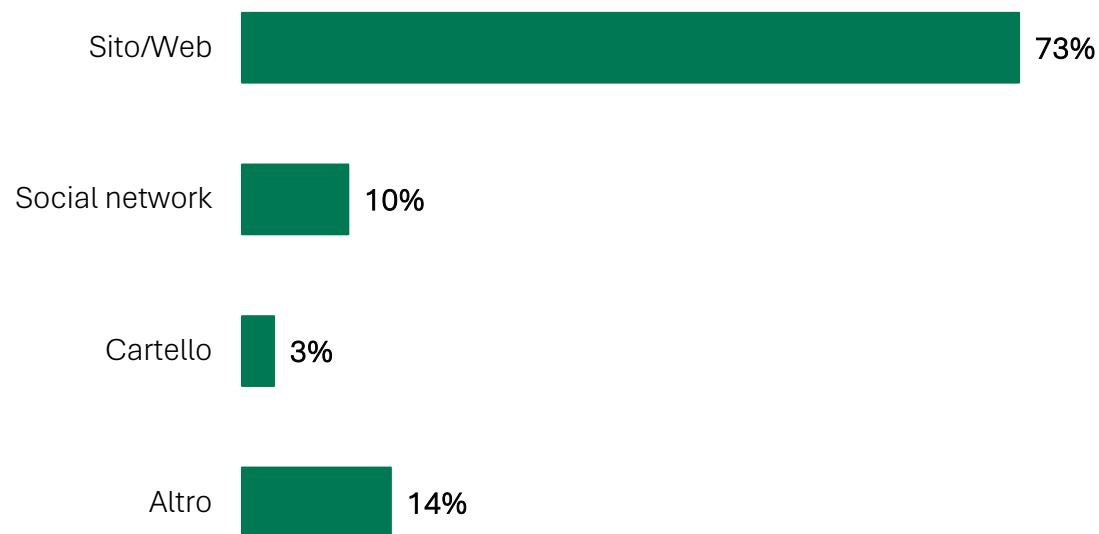
In tutte le zone, il mutuo è la modalità preferita per il reperimento delle risorse finanziarie per l'acquisto.

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

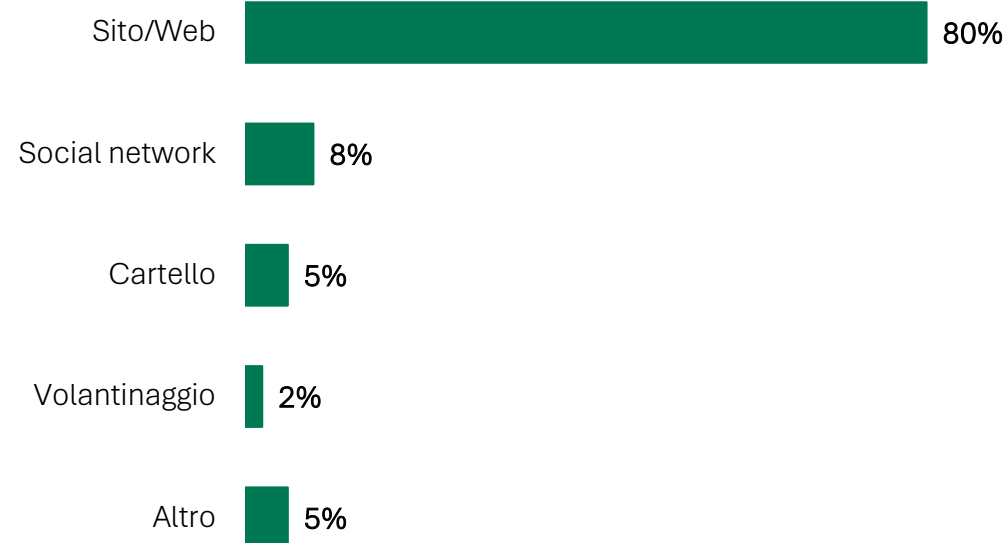
CATEGORIA	SCONTO MEDIO APPLICATO
ABITAZIONI	TRA IL 5% E IL 10%
UFFICI	TRA IL 5% E IL 10%
NEGOZI	TRA IL 10% E IL 15%
CAPANNONI	TRA IL 10% E IL 15%

Per le abitazioni, il 50% dei rispondenti ha rilevato uno sconto medio applicato tra il 5% e il 10%; anche per gli uffici il 32% ha registrato come lo sconto sia compreso tra 5% e il 10%; per i negozi il 37% conferma che lo sconto medio sia compreso tra 10% e il 15%, infine, lo stesso vale per i capannoni: il 22% dei rispondenti dichiarano che lo sconto medio applicato è compreso tra 10% e il 15%.

STRUMENTI PIU' EFFICACI PER GENERARE CONTATTI CON I CLIENTI



STRUMENTI PIU' EFFICIENTI PER GENERARE VENDITE



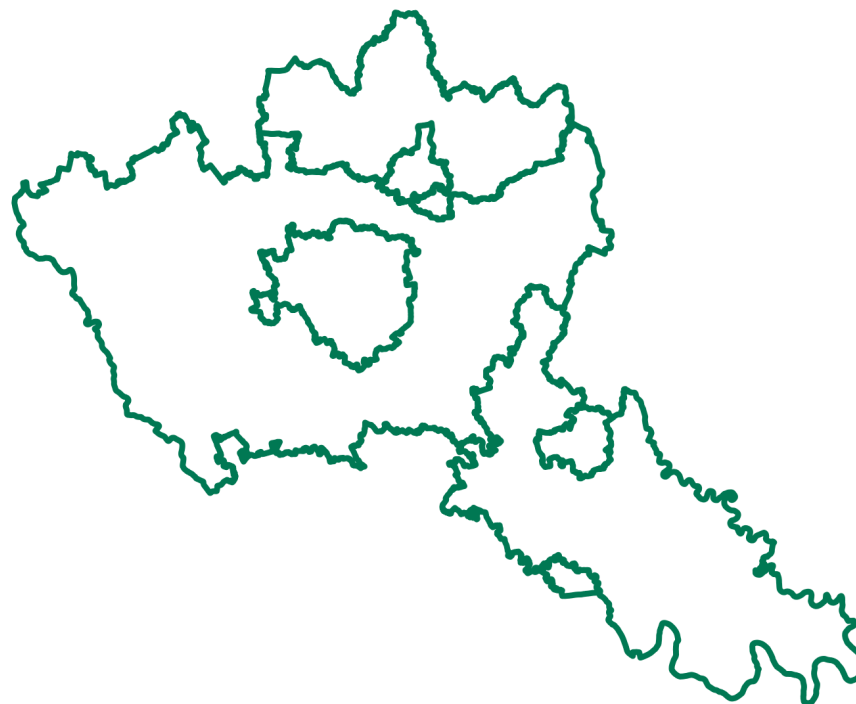
L'indagine FIMAA MiLoMB evidenzia come lo strumento più efficace per generare sia contatti che vendite siano il sito aziendale e in generale il web (certamente i portali dedicati), in quanto permettono di raggiungere un pubblico vasto, targettizzando clienti specifici in base a età, interessi e posizione. 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 47% degli intervistati riscontra un aumento della domanda per la locazione di abitazioni; questo non accade per gli uffici 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 47% è diminuita
 - Uffici: per il 47% vi è una diminuzione
 - Negozi e Capannoni: è diminuita per il 54%
- **Città di Monza**
 - Abitazioni: per il 70% è aumentata
 - Uffici: per il 50% è diminuita
 - Negozi e Capannoni: per i negozi è diminuita per il 57%
- **Città di Lodi**
 - Abitazioni: è aumentata per la totalità dei rispondenti
 - Uffici: è stazionaria per la totalità dei rispondenti
 - Negozi e Capannoni: per il 50% è stazionaria e per il 50% è diminuita



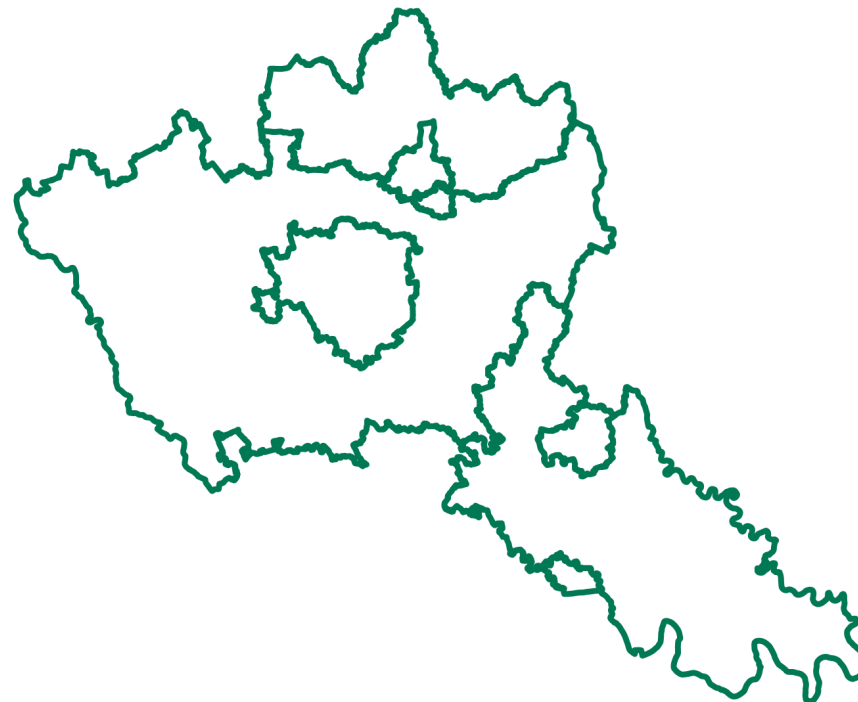
Andamento domanda per locazione nelle province

- **Città metropolitana di Milano**
 - Abitazioni: per il 75% è aumentata
 - Uffici: per il 56% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è rimasta stazionaria per il 52%
- **Provincia di Monza e Brianza**
 - Abitazioni: per l'80% è in aumento
 - Uffici: per l'85% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è rimasta stazionaria per il 75% dei rispondenti
- **Provincia di Lodi**
 - Abitazioni: per la totalità è aumentata
 - Uffici: per il 50% è stazionaria e per il 50% è diminuita
 - Negozi e Capannoni: per il 50% è stazionaria e per il 50% è diminuita

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

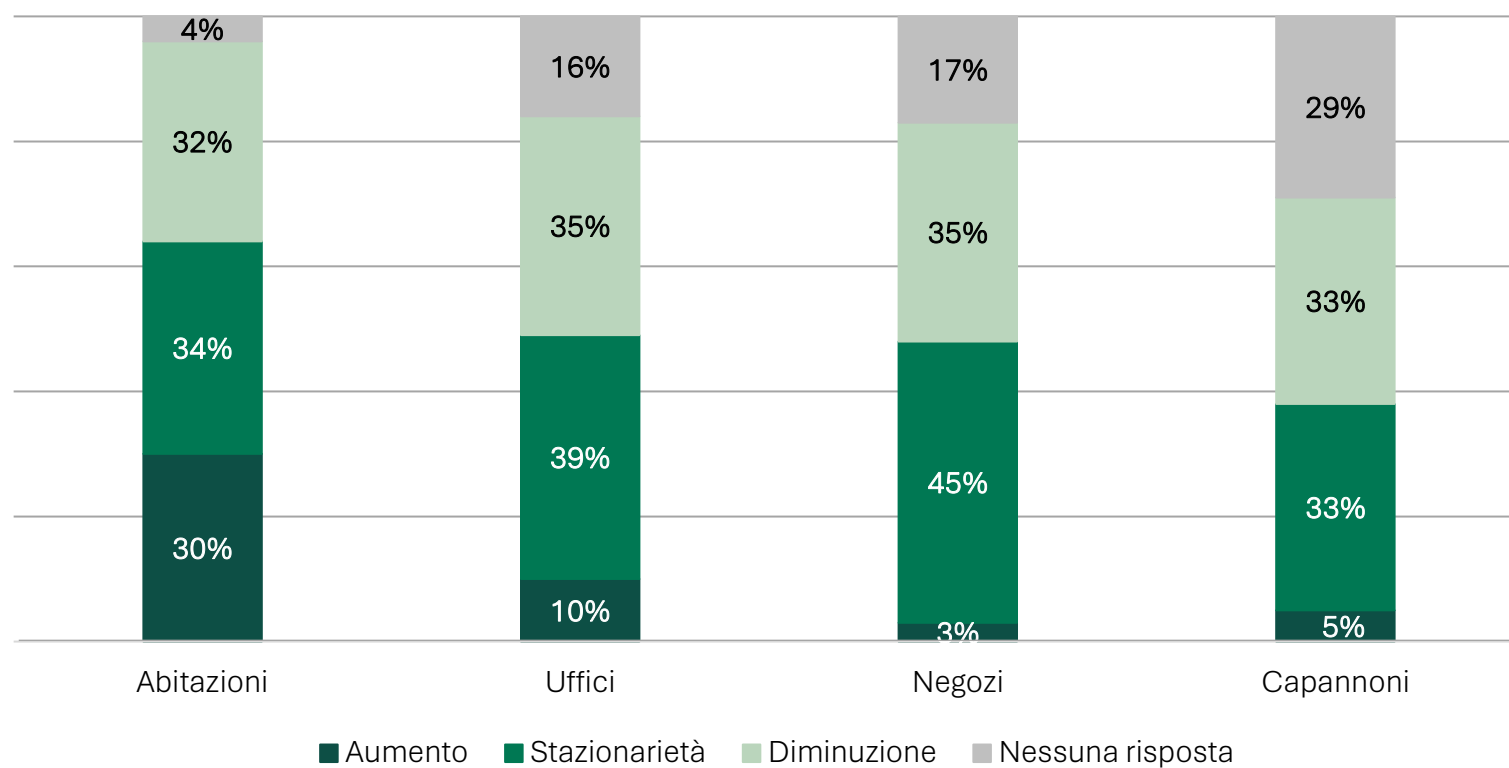
- **Città di Milano**
 - Abitazioni: per il 63% è aumentata
 - Uffici: per il 53% vi è stazionarietà
 - Negozi e Capannoni: è rimasta stazionaria per il 50%
- **Città di Monza**
 - Abitazioni: per il 40% è stazionaria
 - Uffici: per il 50% è aumentata e per il 50% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: per i negozi è rimasta stazionaria per il 53%
- **Città di Lodi**
 - Abitazioni: è stazionaria per il 67% dei rispondenti
 - Uffici: è stazionaria per la totalità dei rispondenti
 - Negozi e Capannoni: per il 75% è stazionaria



Andamento domanda per locazione nelle province

- **Città metropolitana di Milano**
 - Abitazioni: per il 55% è diminuita
 - Uffici: per il 44% è aumentata e per il 44% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è aumentata per il 42%
- **Provincia di Monza e Brianza**
 - Abitazioni: per il 53% è diminuita
 - Uffici: per il 77% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è rimasta stazionaria per il 64% dei rispondenti
- **Provincia di Lodi**
 - Abitazioni: per il 50% è stazionaria e per il 50% è rimasta diminuita
 - Uffici: per il 50% è aumentata e per il 50% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: per il 50% è aumentata e per il 50% è rimasta stazionaria

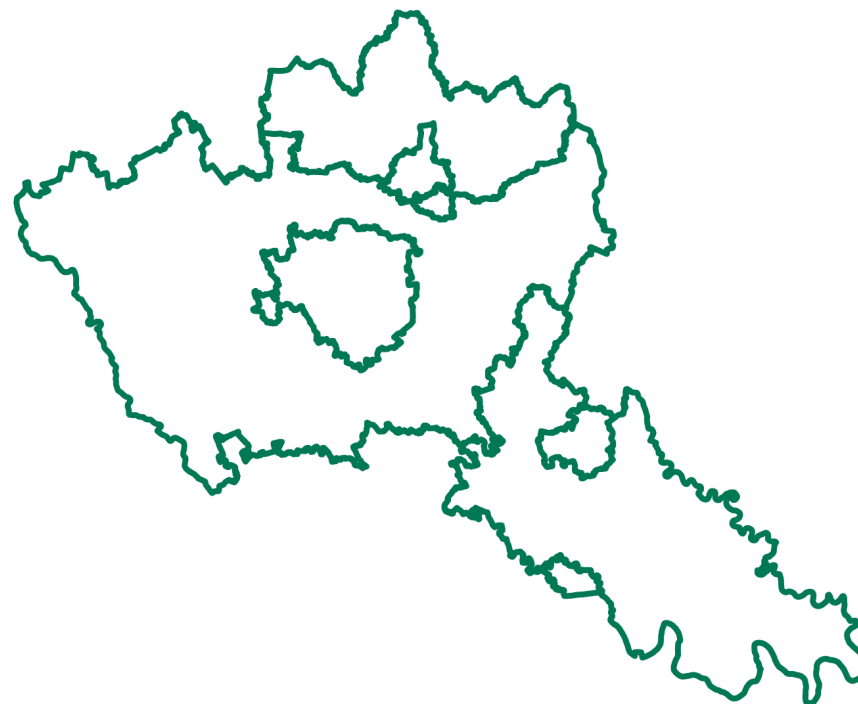
NUMERO DI LOCAZIONI: si registra stazionarietà nel numero di locazioni presenti sui territori di interesse, fatta eccezione per le abitazioni per le quali si registra anche una diminuzione.



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**

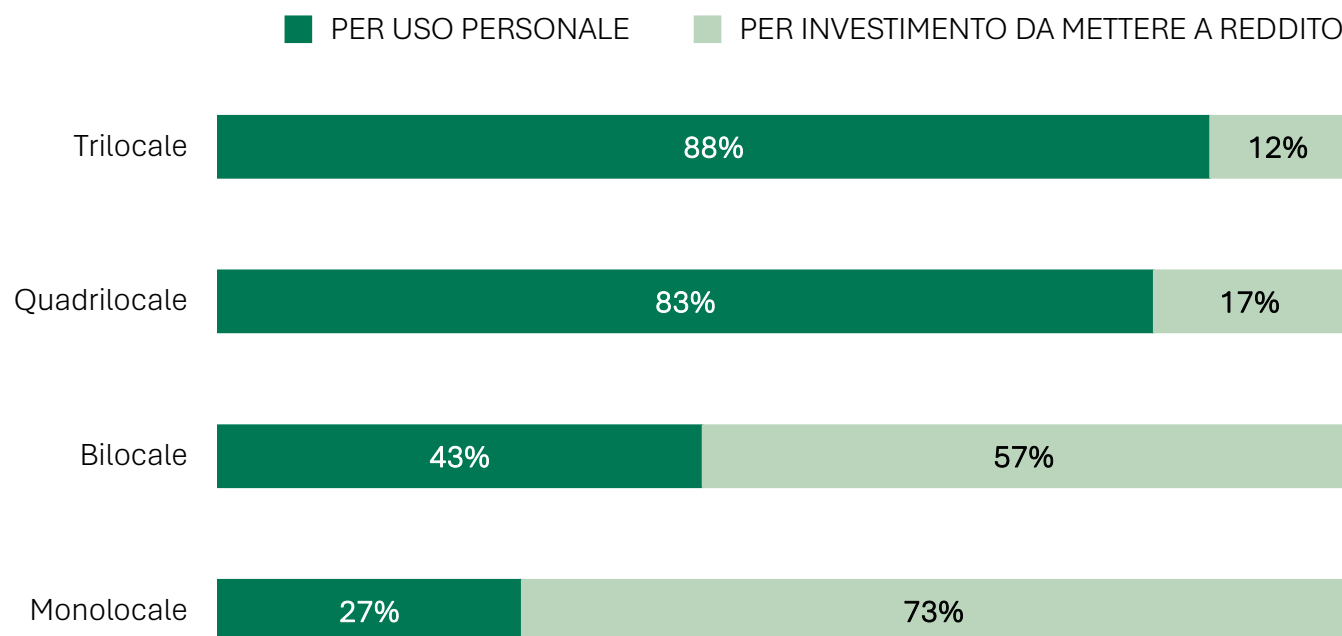
- **Città di Milano**
 - **Abitazioni:** si registra una **diminuzione** per il **44%** dei rispondenti
 - **Uffici:** per il **45%** vi è **stazionarietà**
 - **Negozi e Capannoni:** **diminuiscono** per il **46%**
- **Città di Monza**
 - **Abitazioni:** per il **60%** dei rispondenti sono **aumentati**
 - **Uffici:** una metà registra una **stazionarietà** l'altra registra una **riduzione**
 - **Negozi e Capannoni:** il **63%** dei rispondenti registra **stazionarietà**
- **Città di Lodi**
 - **Abitazioni:** la **totalità** registra un **aumento**
 - **Uffici:** il **50%** rileva **stazionarietà** e un altro **50%** rileva un **aumento**
 - **Negozi e Capannoni:** il **75%** registra una **stazionarietà**



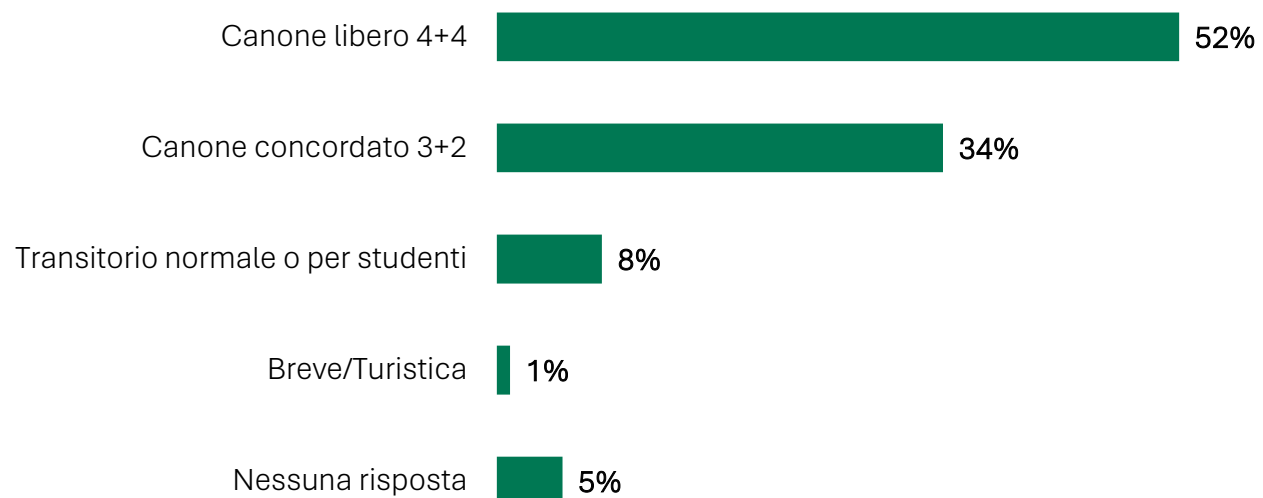
Andamento canoni di locazione nelle **province**

- **Città metropolitana di Milano**
 - **Abitazioni:** per il **50%** sono **aumentati**
 - **Uffici:** per il **63%** sono rimasti **invariati**
 - **Negozi e Capannoni:** sono rimasti **stazionari** per il **75%** dei rispondenti
- **Provincia di Monza e Brianza**
 - **Abitazioni:** per il **71%** sono **aumentati**
 - **Uffici:** per il **67%** sono rimasti **stazionari**
 - **Negozi e Capannoni:** per il **61%** dei rispondenti sono rimasti **stazionari**
- **Provincia di Lodi**
 - **Abitazioni:** il **50%** rileva **stazionarietà** e un altro **50%** rileva un **aumento**
 - **Uffici:** il **50%** rileva **stazionarietà** e un altro **50%** rileva una **diminuzione**
 - **Negozi e Capannoni:** per la **totalità** sono rimasti **stazionari**

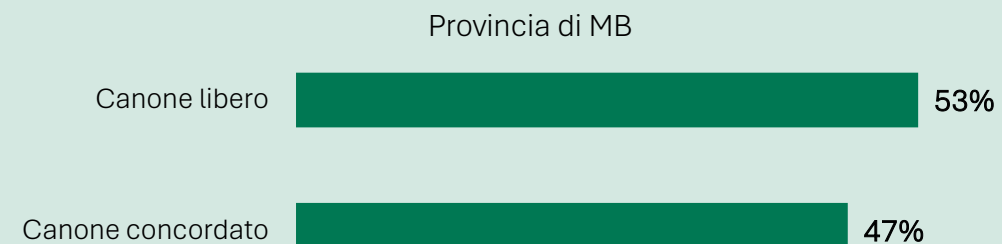
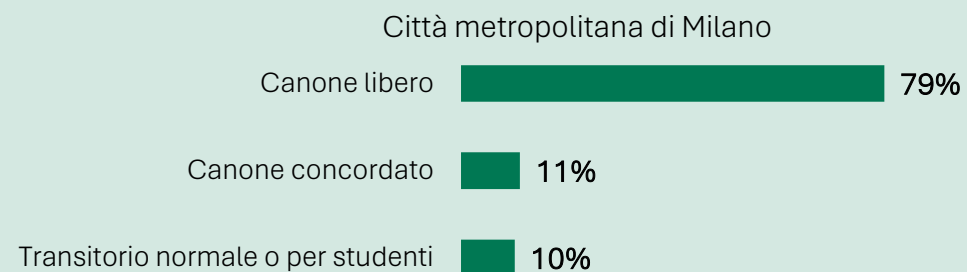
TIPOLOGIA DI IMMOBILE PIU' RICHIESTO: Quadrilocali e trilocali sono categorie di appartamenti che, per la quasi totalità di chi ha risposto al sondaggio, vengono maggiormente richiesti per uso personale; diversa la situazione per i bilocali, con il 57% degli intervistati che dichiara di voler acquistare questa tipologia a scopo di investimento. Questa tendenza emerge in misura ancora maggiore per i monolocali, come dichiarato dal 73%.



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.

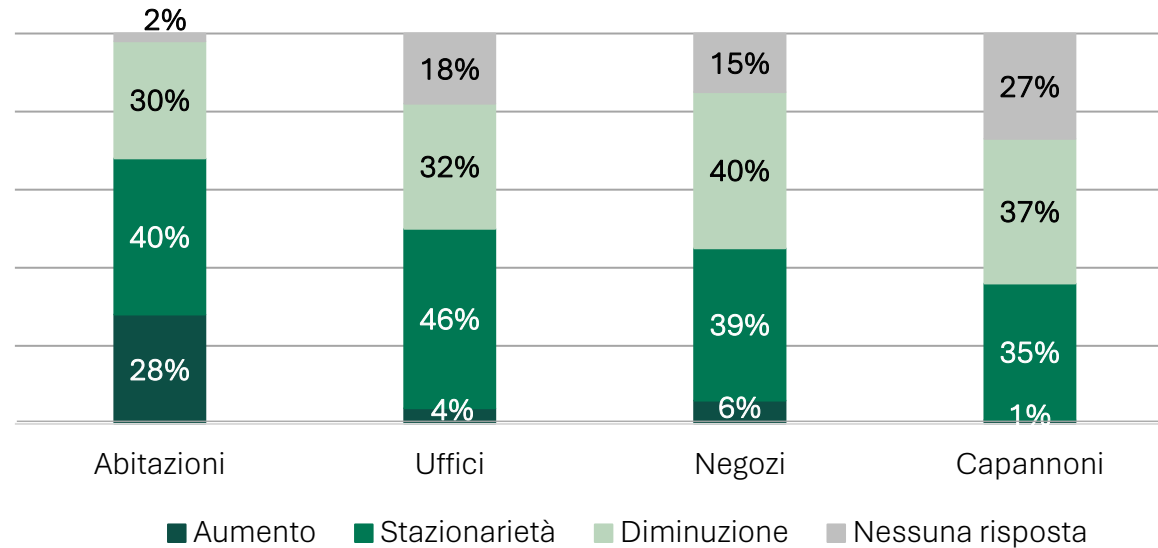


Zone in cui la tipologia di locazione prevalente in caso di immobile a reddito è il Canone libero.

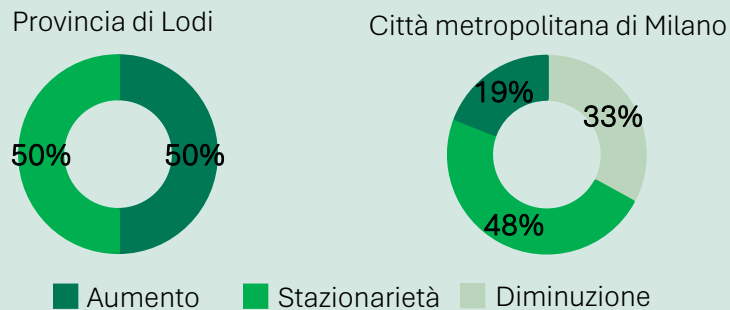


03. Previsioni Compravendite

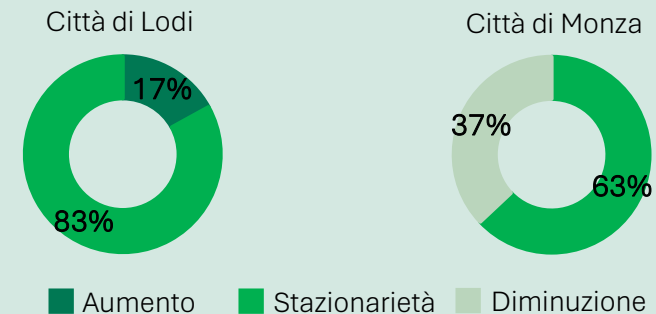
COMPRAVENDITE - NUMERO DI SCAMBI: Per quanto riguarda le compravendite, nei prossimi mesi si prevede una situazione perlopiù stazionaria rispetto al numero di transazioni.



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

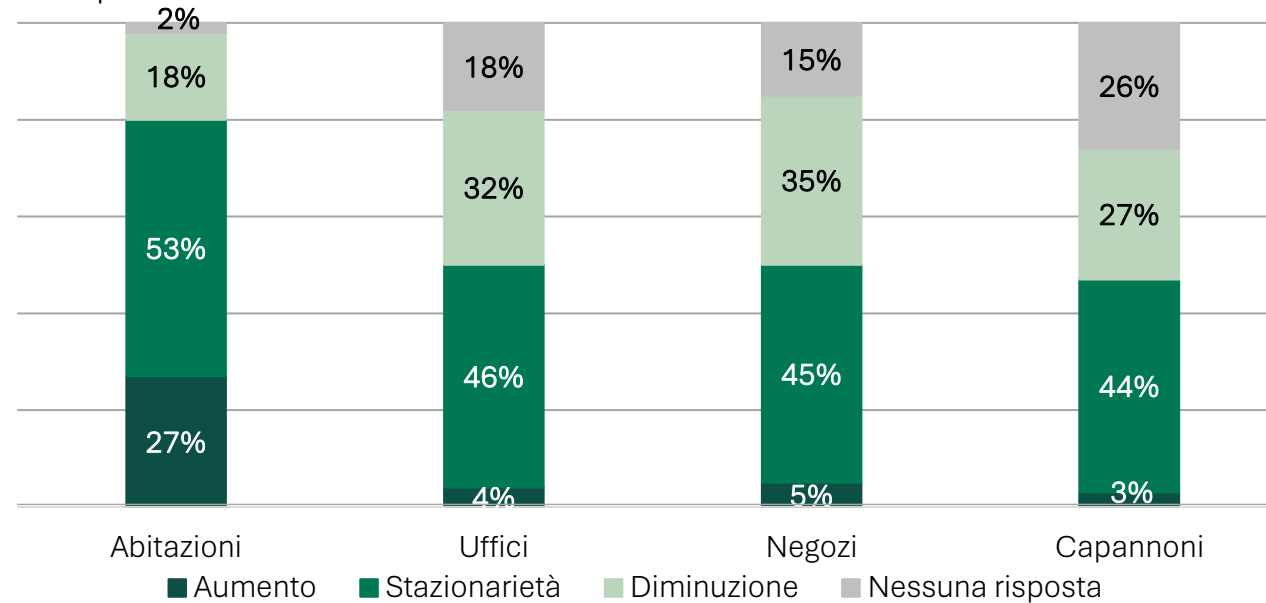


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Uffici, Negozi e Capannoni.



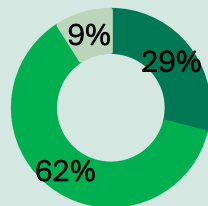
03. Previsioni Compravendite

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.

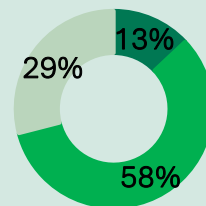


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per le Abitazioni.

Città metropolitana di Milano



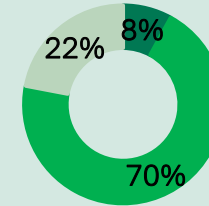
Città di Milano



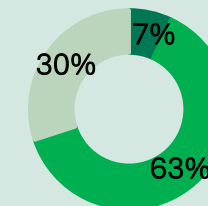
■ Aumento ■ Stazionarietà ■ Diminuzione

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

Provincia di Monza e Brianza



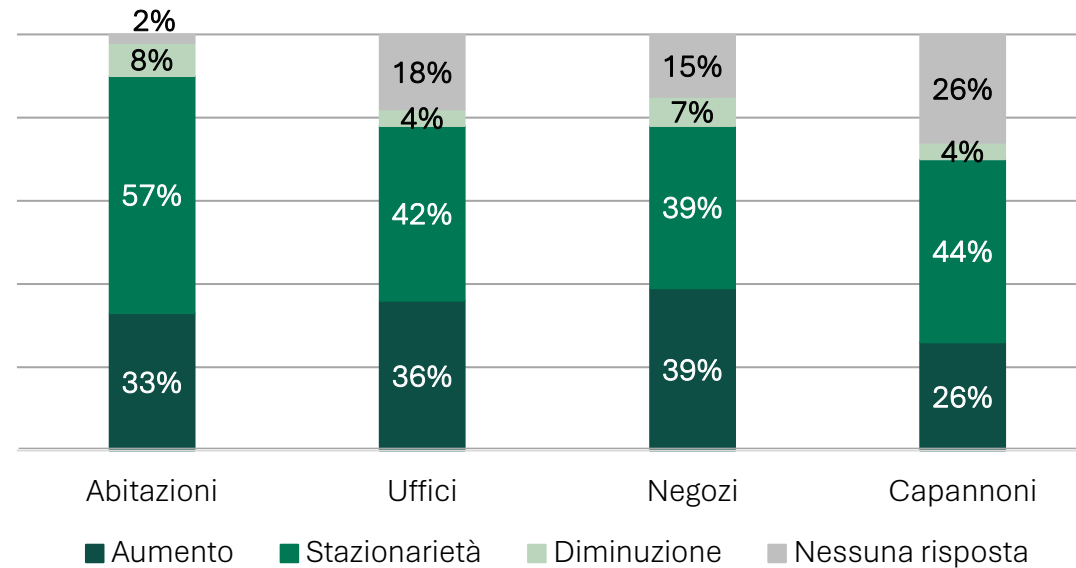
Città di Monza



■ Aumento ■ Stazionarietà ■ Diminuzione

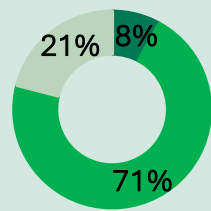
03. Previsioni Compravendite

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 città e provincia di Lodi in cui la totalità prevede una stazionarietà).

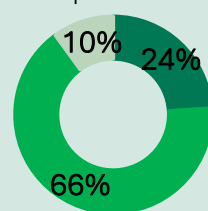
Provincia di Monza e Brianza



Aumento

Stazionarietà

Città metropolitana di Milano

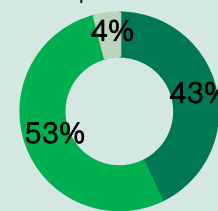


Stazionarietà

Diminuzione

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

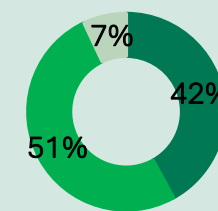
Città metropolitana di Milano



Aumento

Stazionarietà

Città di Milano



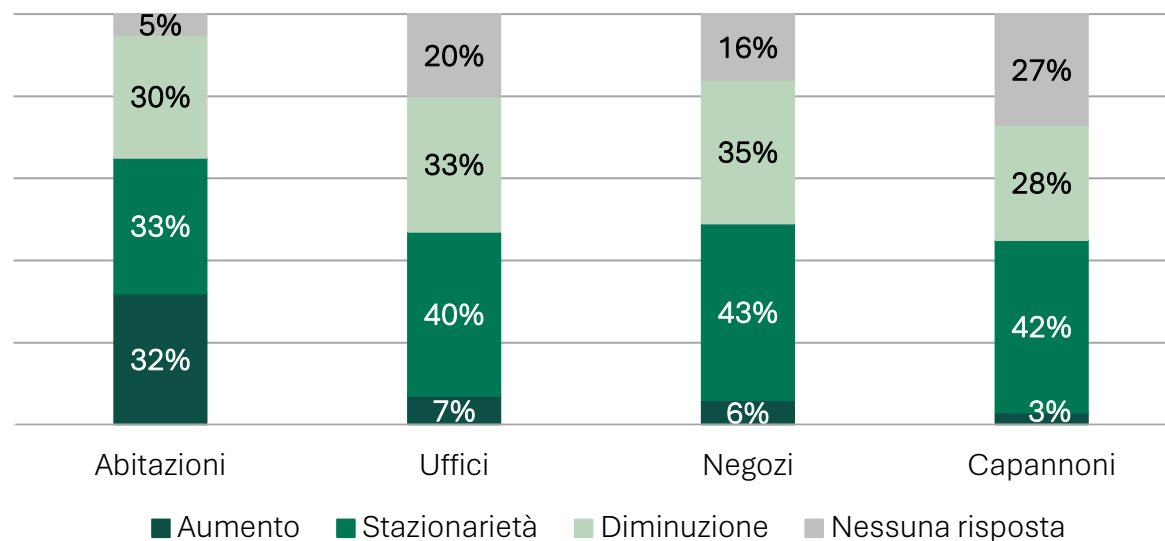
Aumento

Stazionarietà

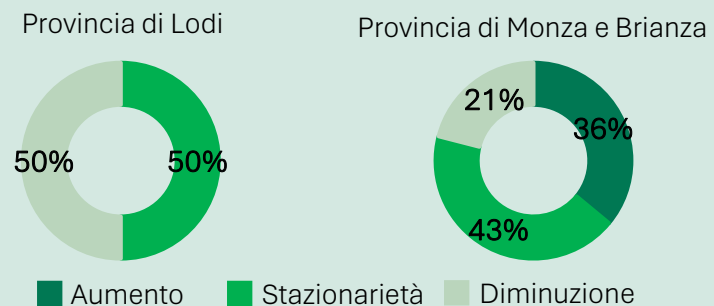
Diminuzione

04. Previsioni Locazioni

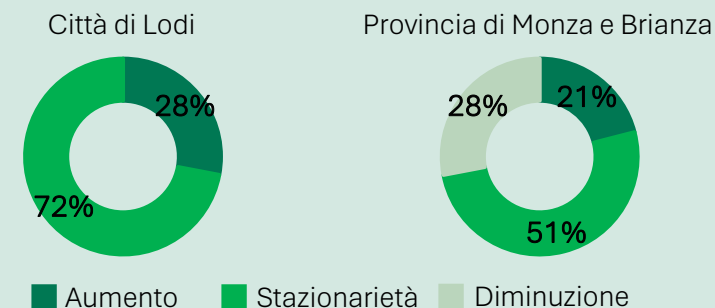
LOCAZIONI – NUMERO DI SCAMBI: Anche in questo caso, la maggior parte dei rispondenti registra una stazionarietà per tutte le categorie di immobili.



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

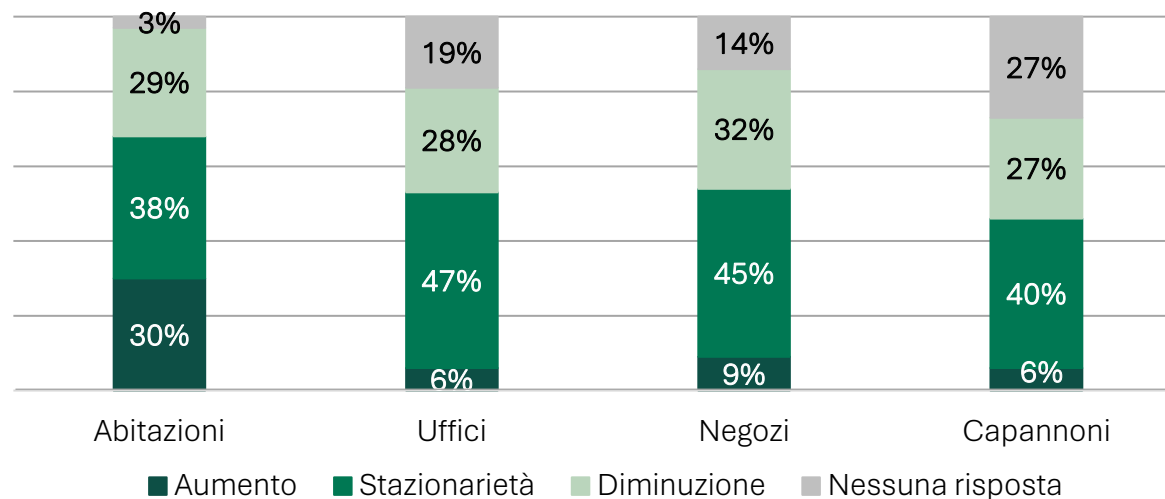


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Uffici, Negozi e Capannoni.



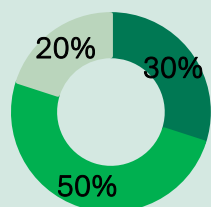
04. Previsioni Locazioni

LOCAZIONI - ANDAMENTO CANONI DI LOCAZIONE: Nei prossimi mesi della 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.

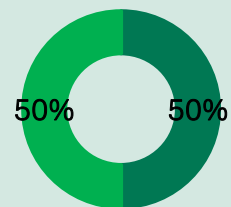


Zone in cui si prospetta un maggiore aumento per le Abitazioni.

Città metropolitana di Milano



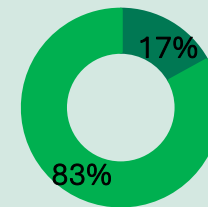
Provincia di Lodi



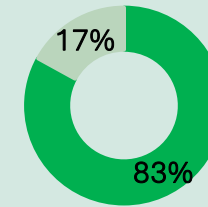
■ Aumento ■ Stazionarietà ■ Diminuzione

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

Città di Lodi



Provincia di Lodi



■ Aumento ■ Stazionarietà ■ Diminuzione