

Anni 2024-2026

ANDAMENTO MERCATO IMMOBILIARE

Milano

Elaborazione del Centro Studi di Confcommercio Milano Lodi Monza Brianza
su dati FIMAA MI LO MB

Prospetto quotazioni residenziali, Milano Città

Milano Città	Quotazione €/mq			N. Indice (2024-1=100)		
Periodo	Appartamenti nuovi	Appartamenti recenti	Appartamenti vecchi	Nuovi	Recenti	Vecchi
2024-1	6.473	5.140	4.074	100	100	100
2024-2	6.549	5.188	4.102	101	101	101
2025-1	6.701	5.318	4.222	104	103	104
2025-2	6.815	5.406	4.288	105	105	105
2026-1	6.904	5.474	4.333	107	106	106
Δ2026-1 su 2025-2	1%	1%	1%			

- Nell'ultimo semestre le quotazioni di tutte le tipologie di immobili residenziali a Milano sono cresciute, lievemente, dell'ordine del +1%.
- Gli appartamenti nuovi hanno raggiunto un prezzo al metro quadro pari a 6.904€ nell'ultimo semestre considerato; quelli recenti si attestano a 5.474€/mq mentre quelli vecchi ammontano a 4.333€/mq, tutti questi valori risultano essere i massimi della serie analizzata.
- A numero indice si può notare come l'incremento dei prezzi dal 2024-1 abbia raggiunto il +6% per gli appartamenti recenti e vecchi e il +7% per gli appartamenti nuovi.
- Per quanto riguarda la nuova costruzione, essendo la classe energetica sempre posizionata ad alti livelli, i clienti mostrano più interesse per la posizione, il piano, la luminosità dell'appartamento e gli spazi esterni. Le stesse spese condominiali sono una richiesta maggiormente prioritaria.

Ritorna di grande interesse la classe energetica sugli immobili più datati, confermando l'orientamento dei clienti verso gli immobili di recente costruzione.

Prospetto quotazioni non residenziali, Milano Città

Milano Città	Quotazione €/mq		N. Indice (2024-1=100)	
Periodo	Negozi	Uffici	Negozi	Uffici
2024-1	4.914	3.033	100	100
2024-2	4.392	3.050	105	101
2025-1	4.550	3.088	109	102
2025-2	4.762	3.121	114	103
2026-1	4.883	3.138	117	103
Δ2026-1 su 2025-2	3%	1%		

- Le quotazioni immobiliari per le categorie non residenziali nel primo semestre 2026 hanno evidenziato un incremento del +3% per i negozi e del +1% per gli uffici.
- Anche per queste categorie l'incremento dei prezzi a numero indice 2024-1 è risultato essere molto considerevole, +17% per i negozi; +3% per gli uffici.

Prospetto quotazioni per zone, Milano Città – immobili residenziale

Milano città	Periodo	Centro storico	Settore Est	Settore Nord	Settore Ovest	Settore Sud
Appartamenti nuovi	2024-1	11.722	5.895	5.769	6.116	4.931
	2024-2	11.983	5.902	5.848	6.123	5.019
	2025-1	12.239	6.036	6.063	6.155	5.152
	2025-2	12.647	6.039	6.179	6.214	5.237
	2026-1	12.886	6.057	6.259	6.329	5.287
Δ 2026-1/2025-2		2%	0%	1%	2%	1%
Appartamenti recenti	2024-1	9.369	4.684	4.615	4.661	4.027
	2024-2	9.503	4.766	4.620	4.671	4.087
	2025-1	9.703	4.886	4.820	4.736	4.142
	2025-2	9.944	4.886	4.910	4.793	4.250
	2026-1	10.061	4.914	4.973	4.882	4.310
Δ 2026-1/2025-2		1%	1%	1%	2%	1%
Appartamenti vecchi	2024-1	7.767	3.875	3.631	3.396	3.144
	2024-2	7.853	3.891	3.650	3.418	3.165
	2025-1	7.842	4.007	3.794	3.468	3.419
	2025-2	8.056	4.007	3.845	3.532	3.477
	2026-1	8.000	4.021	3.023	3.621	3.504
Δ 2026-1/2025-2		-1%	0%	2%	3%	1%

Analizzando le quotazioni immobiliari per zona di Milano si può notare come:

- Nelle dinamiche residenziali tutte le zone hanno visto segni di dinamicità, ma sempre con variazioni mai superiori al 3%.
- Le migliori performance si registrano per gli appartamenti nuovi nel Centro Storico e nella zona Ovest, per gli appartamenti vecchi e per quelli recenti nella zona Ovest della città.

Prospetto quotazioni per zone, Milano Città – immobili non residenziali

Milano città	Periodo	Centro storico	Settore Est	Settore Nord	Settore Ovest	Settore Sud
Negozi	2024-1	15.158	2.807	2.903	2.509	1.794
	2024-2	16.750	2.809	2.906	2.513	1.850
	2025-1	17.775	2.811	2.980	2.536	1.850
	2025-2	19.339	2.811	3.003	2.539	1.873
	2026-1	20.206	2.821	3.023	2.539	1.879
Δ 2026-1/2025-2		4%	0,4%	1%	0%	0%
Uffici	2024-1	6.475	2.768	2.699	2.625	1.890
	2024-2	6.581	2.775	2.703	2.629	1.892
	2025-1	6.782	2.775	2.743	2.650	1.908
	2025-2	6.944	2.775	2.748	2.668	1.912
	2026-1	6.956	2.798	2.783	2.675	1.908
Δ 2026-1/2025-2		0,2%	1%	1%	0,3%	-0,2%

- Le categorie non residenziali hanno registrato incrementi simili alle categorie residenziali, da segnalare, per il primo semestre 2026, un +4% per i negozi nel Centro Storico, il resto è all'insegna della stabilità.
- Anche per gli uffici la variazione è stata molto lieve, massimo un +1% nei settori Est e Nord.

MILANO Area Metropolitana - Quotazioni

Prospetto quotazioni residenziali, Milano Area Metropolitana

Provincia MI	Quotazione €/mq			N. Indice (2024-1=100)		
Periodo	Appartamenti nuovi	Appartamenti recenti	Appartamenti vecchi	Nuovi	Recenti	Vecchi
2024-1	2.305	1.573	1.062	100	100	100
2024-2	2.347	1.594	1.089	102	101	103
2025-1	2.397	1.628	1.114	104	102	105
2025-2	2.433	1.658	1.142	106	102	108
2026-1	2.460	1.670	1.150	107	101	108
Δ2026-1 su 2025-2	1%	1%	1%			

- Le quotazioni immobiliari nell'Area Metropolitana milanese mostrano una sostanziale stazionarietà con variazioni del +1% per tutte le categorie di appartamenti.
- I valori registrati risultano ugualmente i massimi per tutta la serie storica analizzata pari a 2.460 €/mq per gli appartamenti nuovi, 1.670 €/mq per gli appartamenti recenti e 1.150€/mq per gli appartamenti vecchi.
- Chi acquista nell'area metropolitana di Milano o a Monza spesso predilige appartamenti da ristrutturare e di solito non conosce le zone e non ha la giusta percezione dei quartieri, ma si limita unicamente a scegliere in base a un prezzo di vendita conveniente.
- Il principale problema per gli immobili non recenti è la concessione del mutuo da parte delle banche, visto che il tasso di interesse non è molto vantaggioso per classi energetiche sotto la A e la B.

Prospetto quotazioni non residenziali, Milano Area Metropolitana

Provincia MI	Quotazione €/mq		N. Indice (2024-1=100)	
Periodo	Negozi	Uffici	Negozi	Uffici
2024-1	1.332	1.199	100	100
2024-2	1.340	1.204	101	100
2025-1	1.346	1.210	101	101
2025-2	1.356	1.220	102	102
2026-1	1.356	1.219	102	102
Δ2026-1 su 2025-2	0%	0%		

- Per la categoria degli immobili non residenziali di negozi ed uffici le quotazioni immobiliari nell'ultimo semestre (2026-1) hanno registrato una stazionarietà rispetto al semestre precedente.
- A numero indice la serie risulta aumentata di due punti percentuali.

MILANO Città e Area Metropolitana - Quotazioni

Prospetto quotazioni per zone, Milano Area Metropolitana – immobili residenziali

CATEGORIA	SEMESTRE	EST	NORD	NORD-EST	NORD-OVEST	OVEST	SUD-EST	SUD-OVEST
Appartamenti nuovi	2024-1	2.243	2.909	2.900	2.254	2.045	2.526	2.295
	2024-2	2.257	2.955	2.900	2.281	2.081	2.587	2.388
	2025-1	2.298	2.985	3.100	2.304	2.132	2.615	2.493
	2025-2	2.323	3.005	3.100	2.311	2.178	2.662	2.559
	2026-1	2.349	3.090	3.150	2.326	2.192	2.706	2.564
Δ2026-1 su 2025-2		1%	3%	2%	1%	1%	2%	0%
Appartamenti recenti	2024-1	1.730	2.023	1.700	1.380	1.174	1.643	1.743
	2024-2	1.739	2.056	1.700	1.390	1.186	1.661	1.801
	2025-1	1.752	2.078	1.850	1.396	1.227	1.686	1.887
	2025-2	1.758	2.101	2.150	1.396	1.275	1.711	1.945
	2026-1	1.771	2.144	2.300	1.403	1.265	1.753	1.951
Δ2026-1 su 2025-2		0,7%	2%	7%	0,4%	-1%	2%	0%
Appartamenti vecchi	2024-1	1.204	1.431	1.200	960	680	1.120	1.220
	2024-2	1.208	1.464	1.200	974	738	1.124	1.263
	2025-1	1.229	1.493	1.325	974	738	1.175	1.326
	2025-2	1.238	1.499	1.550	974	793	1.192	1.378
	2026-1	1.247	1.534	1.700	979	776	1.212	1.392
Δ2026-1 su 2025-2		1%	2%	13%	0%	-2%	2%	1%

Analizzando le quotazioni suddivise per zone dell'Area Città Metropolitana di Milano si può notare come:

- In generale vi sia poco dinamismo, le serie risultano abbastanza stazionarie per tutto il periodo analizzato, ad eccezione degli appartamenti recenti e vecchi nella zona Nord-Est, per i quali si assiste a un aumento rispettivamente del 7% e del 13%.

MILANO Città e Area Metropolitana - Quotazioni

Prospetto quotazioni per zone, Milano Area Metropolitana – immobili non residenziali

CATEGORIA	SEMESTRE	EST	NORD	NORD-EST	NORD-OVEST	OVEST	SUD-EST	SUD-OVEST
Negozi	2024-1	1.248	1.456	1.550	1.404	1.289	1.495	1.311
	2024-2	1.249	1.470	1.550	1.410	1.300	1.495	1.327
	2025-1	1.264	1.486	1.550	1.406	1.302	1.508	1.324
	2025-2	1.263	1.484	1.550	1.404	1.320	1.510	1.360
	2026-1	1.276	1.492	1.550	1.400	1.320	1.503	1.355
Δ2026-1 su 2025-2		1%	0,5%	0%	-0,3%	1%	-0,5%	-0,3%
Uffici	2024-1	1.139	1.217	975	1.289	1.211	1.600	1.111
	2024-2	1.139	1.228	1.100	1.293	1.213	1.600	1.120
	2025-1	1.156	1.246	1.100	1.287	1.219	1.600	1.116
	2025-2	1.154	1.261	1.100	1.287	1.229	1.600	1.143
	2026-1	1.157	1.269	1.100	1.287	1.223	1.590	1.141
Δ2026-1 su 2025-2		0,3%	0,6%	0%	0%	-0,4%	-0,6%	-0,2%

- Per le categorie non residenziali di negozi non si sono rilevate fluttuazioni considerevoli nei prezzi da inizio serie.
- La vera novità dell'ultimo periodo riguarda la questione dei data center, un tema destinato a incidere pesantemente anche nel mondo dell'immobiliare. Sono previsti investimenti da investitori stranieri per queste strutture essenziali per il funzionamento delle nuove tecnologie (su tutte l'intelligenza artificiale). A livello regionale, nel giugno scorso è uscita una norma che contiene le linee guida per l'insediamento di nuovi data center. Non va dimenticato come essi siano fortemente energivori e servono diversi gigabyte per farli funzionare, oltre a consumare molte risorse idriche per il raffreddamento. Nei comuni della città metropolitana si inizia ad assistere a delle prese di posizione contro l'installazione di data center sul territorio, visto che anche esteticamente possono essere impattanti (si tratta di impianti alti dai 20 ai 25 metri). Questa nuova dinamica sta facendo lievitare il prezzo dei capannoni nella città metropolitana di Milano. Mentre negli ultimi anni la forte richiesta veniva da parte di Amazon e di altre aziende del comparto logistico (disposte a pagare anche il doppio pur di avere un capannone), oggi questo tipo di richiesta sta arrivando per i data center. Di conseguenza i proprietari stanno incominciando ad offrire le proprie aree, vista la continua richiesta per installare questo tipo di manufatti.

MILANO Città e Area Metropolitana - Locazioni

In questo caso le microzone sono state riaggregate in funzione della distanza dal centro storico secondo la configurazione delle cerchie della città.

Prospetto locazioni residenziali per cerchie di Milano Città

Categoria	Semestre	Centro Storico	Cerchia Bastioni	Cerchia Circonvallazione	Periferia
Monolocali (Canone mensile €)	2024-1	1.250	1.000	775	700
	2024-2	1.250	1.025	775	700
	2025-1	1.325	1.035	780	720
	2025-2	1.300	1.000	775	710
	2026-1	1.275	1.000	800	710
Δ2026-1 su 2025-2		-2%	0%	3%	0%
Bilocali (Canone mensile €)	2024-1	1.650	1.150	1.025	800
	2024-2	1.650	1.160	1.025	825
	2025-1	1.700	1.190	1.035	855
	2025-2	1.650	1.150	1.025	840
	2026-1	1.650	1.150	1.025	840
Δ2026-1 su 2025-2		-2%	0%	-2%	-2%
Trilocali (Canone annuo €/m ²)	2024-1	285	175	160	115
	2024-2	290	175	160	115
	2025-1	290	188	165	120
	2025-2	290	185	165	120
	2026-1	290	185	165	120
Δ2026-1 su 2025-2		-3%	-3%	-3%	-2%
Quadrilocali e oltre (Canone annuo €/m ²)	2024-1	260	170	120	90
	2024-2	260	175	120	90
	2025-1	260	175	128	90
	2025-2	255	175	123	88
	2026-1	255	175	123	88
Δ2026-1 su 2025-2		0%	-3%	0%	0%

- Nell'ultimo semestre in generale per i monolocali vi sono state leggere flessioni, ad eccezione nella Cerchia Circonvallazione dove si è registrato un aumento del 3%.
- Per i bilocali in tutte le zone si è registrata una riduzione del -2%, fatta eccezione per la Cerchia Bastioni, in cui vi è stazionarietà.
- Per i trilocali, ad eccezione della Periferia in cui vi è stata una flessione del -2%, in tutte le altre zone si è registrata una diminuzione del -3%.
- Per i quadrilocali, è nella Cerchia Bastioni che si è riscontrata l'unica riduzione (-3%).
- Rispetto ai semestri precedenti che vedevano un continuo rialzo dei canoni d'affitto, al momento assistiamo a una leggera inversione di tendenza con canoni che diminuiscono di valore.

- Tema del canone concordato: sul mercato al momento non c'è una via di mezzo, o non si usa o si usa solo quello per ragioni di carattere fiscale e per tipologie di contratto con cui è possibile accedere. Per un periodo si tendeva a considerare l'abbassamento dei canoni liberi come un utilizzo maggiore di canone concordato, in realtà i canoni si sono abbassati per un esubero di offerta dovuto a una nuova disponibilità di migliaia di B&B che sono tornati a essere affitti normali e non più affitti brevi. Questo tipo di appartamenti sono ben arredati e vengono preferiti rispetto agli appartamenti in affitto già presenti sul mercato immobiliare, arredati invece in modo obsoleto e con poco appeal. Da non dimenticare infine che il canone concordato prevede più alternative come i contratti transitori (i 3+2, per studenti); mentre il canone libero prevede solo il 4+4, senza offrire altre possibilità.

Prospetto locazioni non residenziali per cerchie di Milano Città

Categoria	Semestre	Centro Storico	Cerchia Bastioni	Cerchia Circonvallazione	Periferia
Uffici (<i>Canone annuo €/m²</i>)	2024-1	250	115	80	55
	2024-2	270	140	95	55
	2025-1	275	140	95	55
	2025-2	265	138	93	55
	2026-1	285	160	105	70
Δ2026-1 su 2025-2		8%	16%	14%	27%
Negozi (<i>Canone annuo €/m²</i>)	2024-1	450	140	110	60
	2024-2	450	141	110	63
	2025-1	455	140	110	68
	2025-2	450	140	110	68
	2026-1	440	138	110	68
Δ2026-1 su 2025-2		-2%	-2%	0%	0%

MILANO Città e Area Metropolitana - Locazioni

Prospetto locazioni, Milano Area Metropolitana

Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 m ² circa non arredati				
€/mq	EST	NORD	OVEST	SUD
2024-1	108	91	86	103
2024-2	122	96	92	104
2025-1	122	106	92	108
2025-2	122	109	97	110
2026-1	122	110	107	120
Δ2025-2 su 2026-1	0%	1%	11%	9%

- Nell'ultimo semestre i canoni di locazione nell'Area Città Metropolitana milanese hanno registrato incrementi significativi nella zona Ovest, che risulta essere la più dinamica con un +11% e nella zona Sud col +9%; nella zona Nord è registrata una variazione percentuale dell'1% mentre rimane invariata la zona Est.
- In termini di costi, nella zona Ovest l'aumento è stato di 10€/mq, come nella zona Sud.