

Gennaio 2026

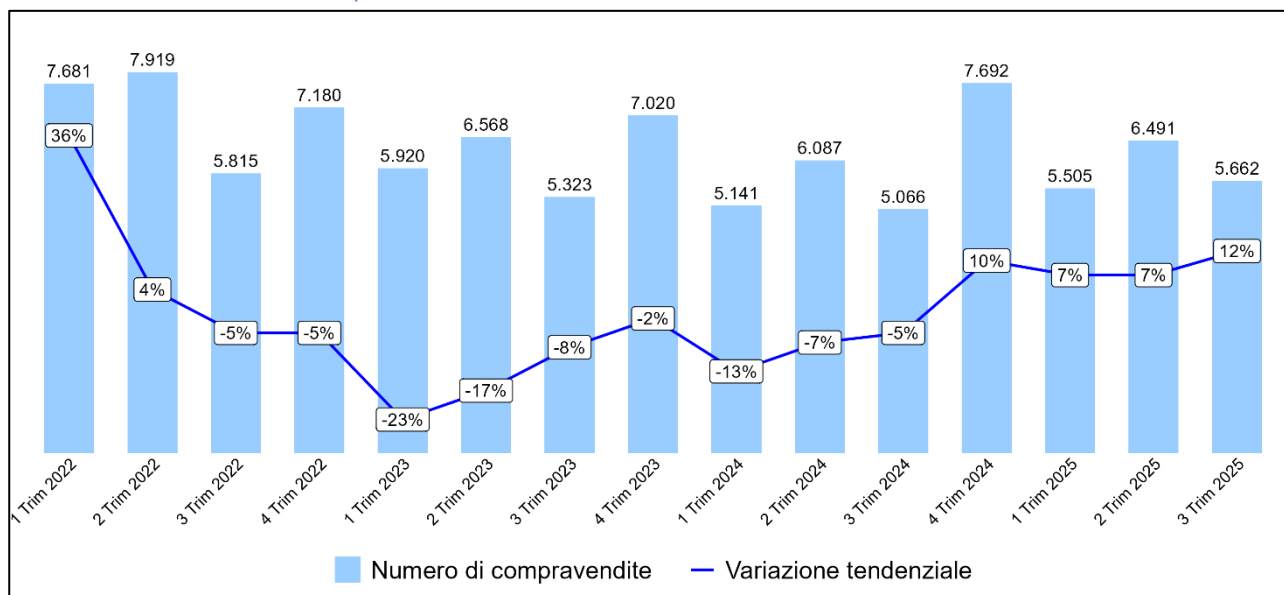


Centro Studi
ufficio.studi@unione.milano.it

Anni 2023-2025
**ANDAMENTO MERCATO
IMMOBILIARE**
Milano

Elaborazione su dati FIMAA MI LO MB

FIGURA 1. Dinamica Compravendite Residenziali, Milano Città



Fonte: Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate

Nel terzo trimestre 2025, rispetto allo stesso periodo del 2024, si è registrato un aumento nel numero di compravendite (+12%) passando dalle 5.066 del 2024 alle 5.662 del 2025.

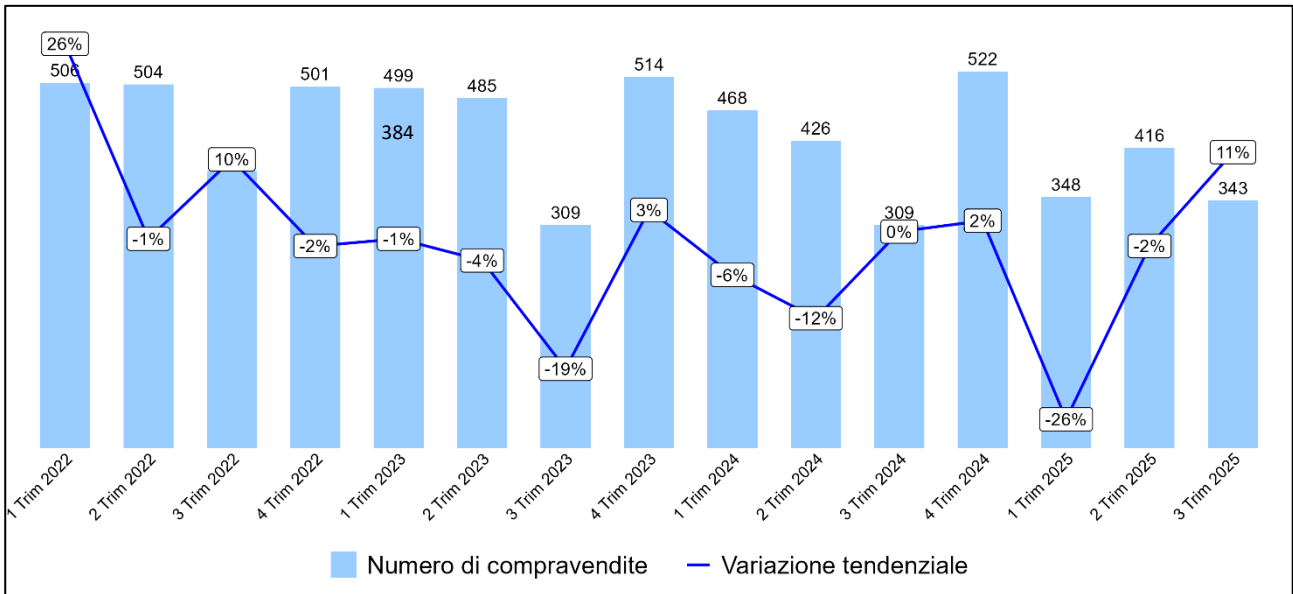
Nella città di Milano l'andamento del mercato immobiliare nel secondo semestre 2025 ha avuto una ripresa in termini di volumi e di stabilizzazione dei prezzi, sull'onda di quanto già visto nel primo semestre 2025. Da questo punto di vista il calo dei tassi di interesse è stato senza dubbio positivo.

A livello di compravendite il 2025 si è chiuso con circa 770mila abitazioni vendute a livello nazionale (6,9% annuo): Milano si conferma come contesto tra i più vivaci d'Italia per la compravendita di immobili, le tipologie più richieste restano quelle di piccola e media taglia come bilocali e trilocali.

Si allungano i tempi di chiusura delle trattative, che possono arrivare anche a 4/5 mesi per via della perizia da parte delle banche e la differenza tra il prezzo di partenza e quello auspicato dal venditore (domanda e offerta non si incontrano).

Si nota inoltre una differenza importante nella preferenza di scelta tra l'immobile da ristrutturare e quello già ristrutturato: i clienti preferiscono quelli già ristrutturati perché i costi per i lavori di ristrutturazione al mq sono lievitati. Infine, gli acquirenti sono molto interessati a conoscere le eventuali spese straordinarie per interventi previsti nel condominio e sull'importo delle spese condominiali ordinarie. Attenzione particolare è riservata anche al tema della classe energetica, in una prospettiva più a lungo termine.

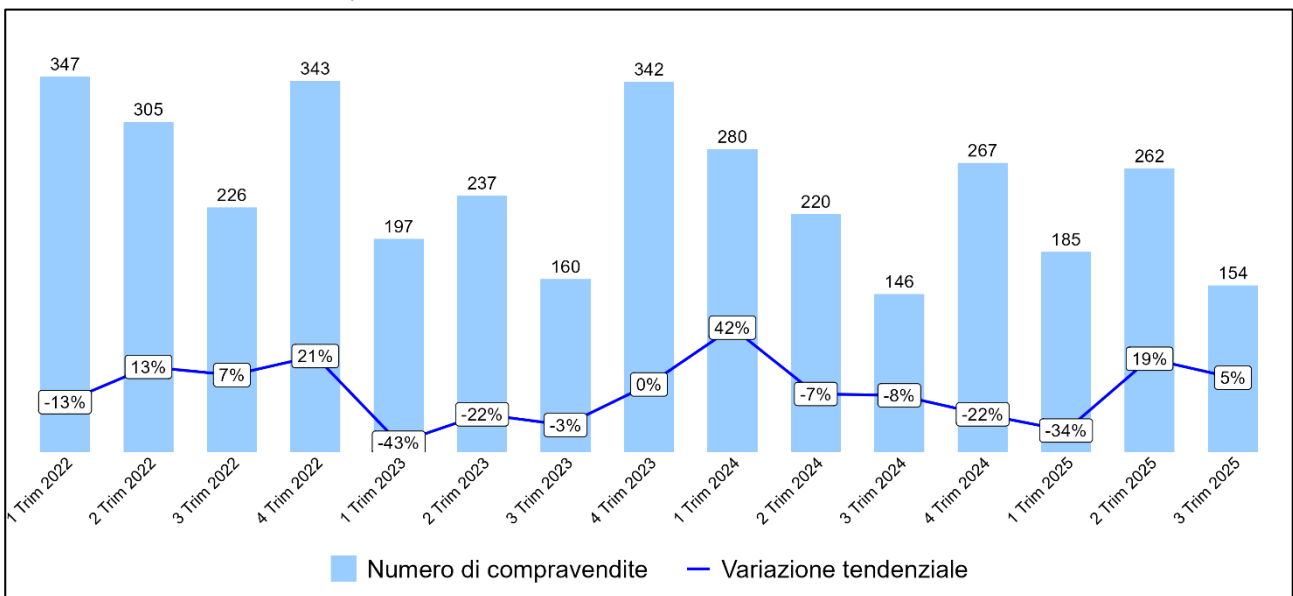
FIGURA 2. Dinamica Compravendite Negozi e Laboratori, Milano Città



Fonte: Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate

Le compravendite di immobili destinati ad uso negozi o laboratori nel terzo trimestre 2025 hanno registrato un aumento dell'11% rispetto allo stesso periodo del 2024; il valore è salito a 343 compravendite.

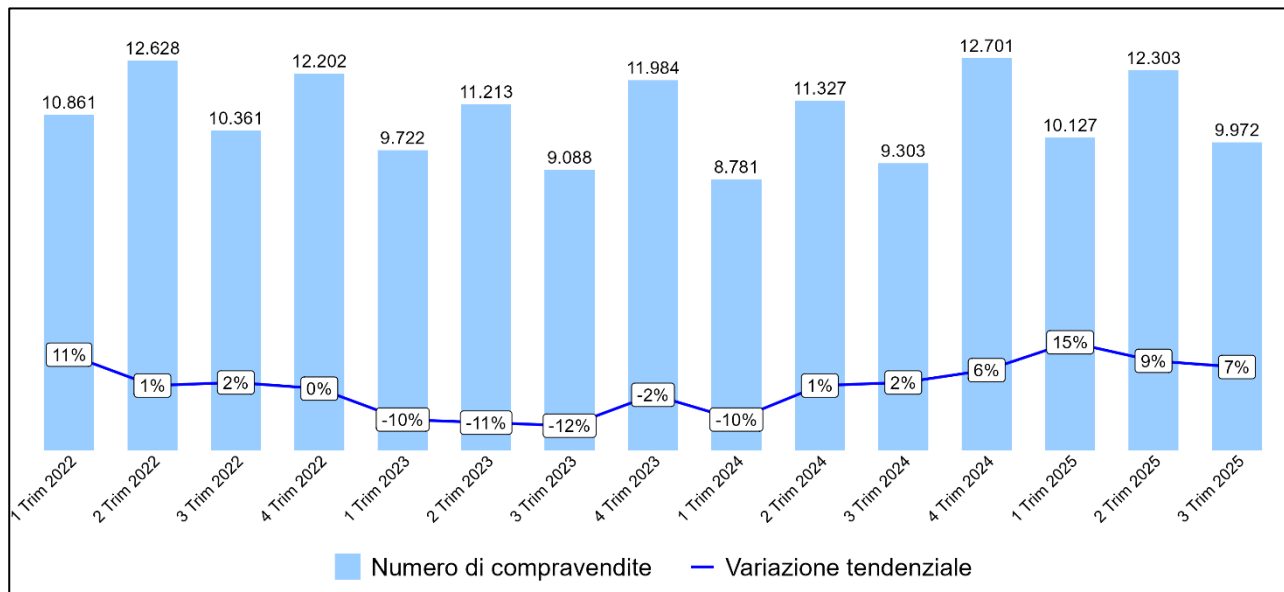
FIGURA 3. Dinamica Compravendite Uffici, Milano Città



Fonte: Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate

Gli immobili destinati ad uffici nella città di Milano hanno registrato anch'essi un aumento nell'ultimo periodo analizzato (+5%), passando dalle 146 transazioni del terzo trimestre 2024 alle 154 del terzo trimestre 2025.

FIGURA 4. Dinamica Compravendite Residenziali, Milano Area Metropolitana

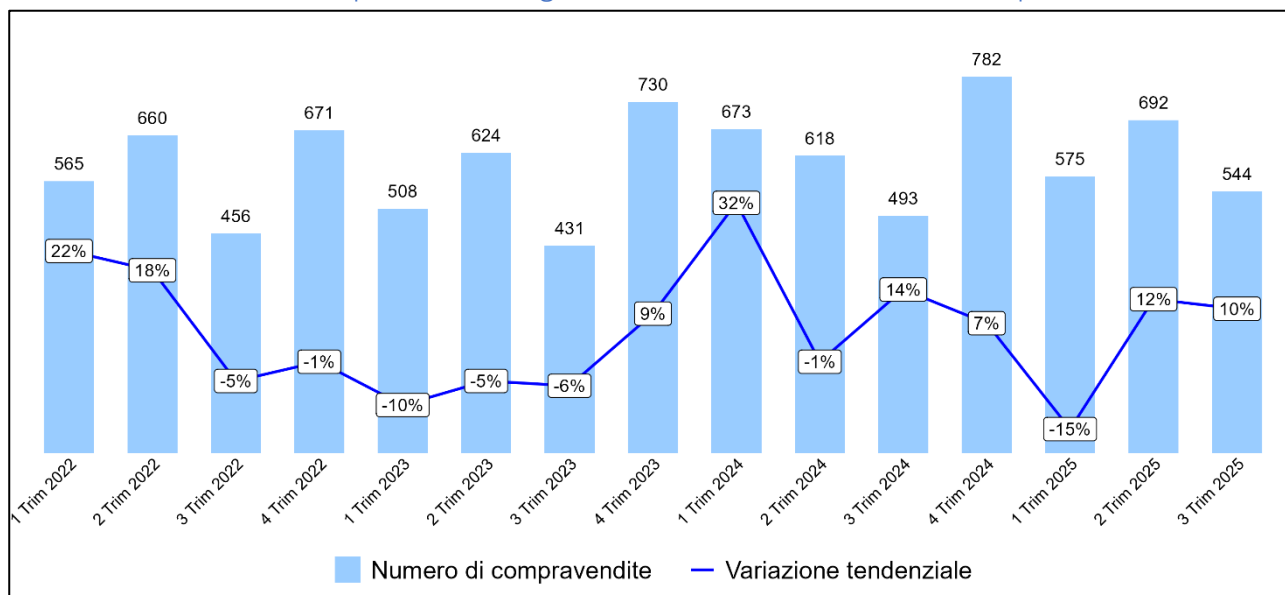


Fonte: Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate

Nell'area metropolitana di Milano il terzo trimestre 2025 ha registrato un notevole aumento tendenziale (+7%) nel numero di compravendite residenziali passando dalle 9.303 del terzo trimestre 2024 alle 9.972 dello stesso periodo dell'anno in corso.

Numeri positivi anche per la Città Metropolitana che vede l'interesse di quella tipologia di utenti che non riesce ad acquistare nel capoluogo. Vengono privilegiati quei comuni toccati da fermate della metropolitana o della linea ferroviaria. L'attenzione verso la provincia porta ad un aumento generale dei valori sia per le compravendite che per le locazioni.

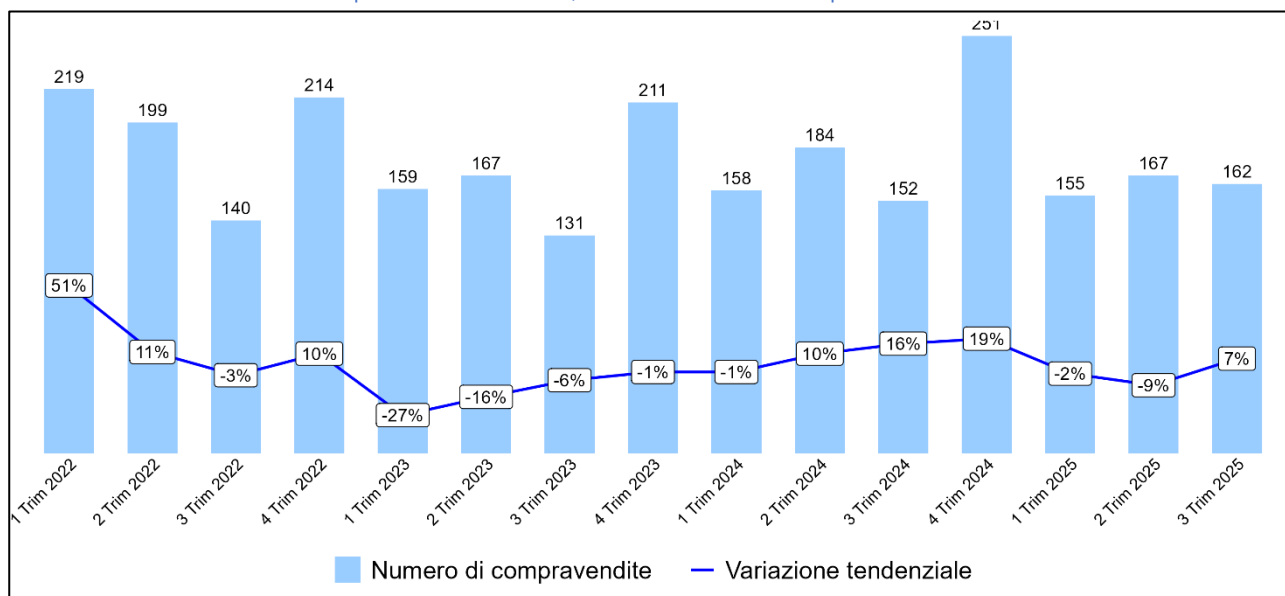
FIGURA 5. Dinamica Compravendite Negozi e Laboratori, Milano Area Metropolitana



Fonte: Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate

Per quanto riguarda i negozi e i laboratori nell'area metropolitana di Milano il terzo trimestre 2025 ha registrato un aumento tendenziale del 10% nel numero di compravendite, passando dalle 493 del 2024-3 alle 544 del 2025-3.

FIGURA 6. Dinamica Compravendite Uffici, Milano Area Metropolitana



Fonte: Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate

Nella area metropolitana di Milano per la categoria degli uffici il primo trimestre 2025 ha visto un aumento tendenziale del 7%; si è passati dalle 152 compravendite del 2024-3 alle 162 del 2025-3.

Prospetto quotazioni residenziali, Milano Città

Milano Città	Quotazione €/mq			N. Indice (2023-2=100)		
	Appartamenti nuovi	Appartamenti recenti	Appartamenti vecchi	Nuovi	Recenti	Vecchi
2023-2	6.424	5.101	4.029	100	100	100
2024-1	6.473	5.140	4.074	101	101	101
2024-2	6.549	5.188	4.102	102	102	102
2025-1	6.701	5.318	4.222	104	104	105
2025-2	6.815	5.406	4.288	106	106	106
Δ2025-2 su 2025-1	2%	2%	2%			

- Nell'ultimo semestre le quotazioni di tutte le tipologie di immobili residenziali a Milano sono cresciute, lievemente, dell'ordine del +2%.
- Gli appartamenti nuovi hanno raggiunto un prezzo al metro quadro pari a 6.815€ nell'ultimo semestre considerato; quelli recenti si attestano a 5.406€/mq mentre quelli vecchi ammontano a 4.288€/mq, tutti questi valori risultano essere i massimi della serie analizzata.
- A numero indice si può notare come l'incremento dei prezzi dal 2023-2 abbia raggiunto il +6% per le categorie considerate.

Prospetto quotazioni non residenziali, Milano Città

Milano Città	Quotazione €/mq		N. Indice (2023-2=100)	
	Negozi	Uffici	Negozi	Uffici
2023-2	4.026	3.046	100	100
2024-1	4.914	3.033	104	100
2024-2	4.392	3.050	109	100
2025-1	4.550	3.088	113	101
2025-2	4.762	3.121	118	102
Δ2025-2 su 2025-1	5%	1%		

- Le quotazioni immobiliari per le categorie non residenziali nel primo semestre 2025 hanno evidenziato un incremento del +5% per i negozi e del +1% per gli uffici.
- Anche per queste categorie l'incremento dei prezzi a numero indice 2023-2 è risultato essere molto considerevole, +18% per i negozi; +2% 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	2023-2	11.656	5.886	5.683	6.116	4.681
	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
Δ 2025-2/2025-1		3%	0%	2%	1%	2%
Appartamenti recenti	2023-2	9.328	4.668	4.575	4.661	3.823
	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
Δ 2025-2/2025-1		2%	0%	2%	1%	3%
Appartamenti vecchi	2023-2	7.714	3.852	3.616	3.396	2.894
	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
Δ 2025-2/2025-1		3%	0%	1%	2%	2%

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 e vecchi nel Centro Storico e per quelli recenti nella zona Sud della città.
- Continua anche per questo semestre il contributo positivo generato dall'apertura della nuova M4 soprattutto nelle zone più periferiche come Giambellino/Lorenteggio e Forlanini/Mecenate.

MILANO Area Metropolitana - Quotazioni

Prospetto quotazioni per zone, Milano Città – immobili non residenziali

Milano città	Periodo	Centro storico	Settore Est	Settore Nord	Settore Ovest	Settore Sud
Negozzi	2023-2	13.606	2.805	2.955	2.509	1.783
	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	0.003	2.539	1.873
Δ 2025-2/2025-1		9%	0%	1%	0%	1%
Uffici	2023-2	6.394	2.754	2.716	2.625	1.894
	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
Δ 2025-2/2025-1		3%	0%	0%	1%	0%

- Le categorie non residenziali hanno registrato incrementi simili alle categorie residenziali, da segnalare, per il secondo semestre 2025, un +9% 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 +3% nel Centro storico.

Prospetto quotazioni residenziali, Milano Area Metropolitana

Provincia MI	Quotazione €/mq			N. Indice (2023-2=100)		
	Appartamenti nuovi	Appartamenti recenti	Appartamenti vecchi	Nuovi	Recenti	Vecchi
2023-2	2.254	1.549	1.071	100	100	100
2024-1	2.305	1.573	1.062	102	102	99
2024-2	2.347	1.594	1.089	104	101	102
2025-1	2.397	1.628	1.114	106	102	104
2025-2	2.433	1.658	1.142	108	102	107
Δ2025-2 su 2025-1	2%	2%	3%			

- Le quotazioni immobiliari nell'Area Metropolitana milanese mostrano una sostanziale stazionarietà con variazioni nell'ordine del +2% per gli appartamenti nuovi e recenti e +3% per gli appartamenti vecchi.
- I valori registrati risultano ugualmente i massimi per tutta la serie storica analizzata pari a 2.433 €/mq per gli appartamenti nuovi, 1.658 €/mq per gli appartamenti recenti e 1.142€/mq per gli appartamenti vecchi.

MILANO Area Metropolitana - Quotazioni

Prospetto quotazioni non residenziali, Milano Area Metropolitana

Provincia MI	Quotazione €/mq		N. Indice (2023-2=100)	
	Negozi	Uffici	Negozi	Uffici
2023-2	1.333	1.197	100	100
2024-1	1.332	1.199	100	100
2024-2	1.340	1.204	101	101
2025-1	1.346	1.210	101	101
2025-2	1.356	1.220	102	102
Δ2025-2 su 2025-1	1%	1%		

- Per la categoria degli immobili non residenziali di negozi ed uffici le quotazioni immobiliari nell'ultimo semestre (2025-2) hanno registrato delle impercettibili variazioni, di qualche euro, rispetto a quelle del semestre precedente.
- A numero indice la serie risulta aumentata di due punti percentuali.

Prospetto quotazioni per zone, Milano Area Metropolitana – immobili residenziali

CATEGORIA	SEMESTRE	EST	NORD	NORD-EST	NORD-OVEST	OVEST	SUD-EST	SUD-OVEST
Appartamenti nuovi	2023-2	2.204	2.799	2.900	2.218	2.005	2.444	2.249
	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	2.666	2.559
Δ2025-2 su 2025-1		1%	1%	0%	0%	2%	2%	3%
Appartamenti recenti	2023-2	1.700	1.945	1.700	1.378	1.161	1.620	1.729
	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
Δ2025-2 su 2025-1		0,3%	1%	16%	0%	4%	1%	3%
Appartamenti vecchi	2023-2	1.274	1.388	1.200	952	678	1.107	1.209
	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
Δ2025-2 su 2025-1		1%	0%	13%	0%	7%	1%	4%

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 16% 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	2023-2	1.245	1.450	1.550	1.402	1.304	1.490	1.307
	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
Δ2025-2 su 2025-1		0%	-0,1%	0%	-0,2%	1%	0,2%	3%
Uffici	2023-2	1.137	1.215	750	1.289	1.217	1.595	1.107
	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
Δ2025-2 su 2025-1		-0,2%	1%	0%	0%	0,8%	0%	2%

- Per le categorie non residenziali di negozi non si sono rilevate fluttuazioni considerevoli nei prezzi da inizio serie.

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 €)	2023-2	1.250	1000	725	625
	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
$\Delta 2025-2$ su 2025-1		-2%	-3%	-1%	-1%
Bilocali (Canone mensile €)	2023-2	1.650	1.150	875	750
	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
$\Delta 2025-2$ su 2025-1		-3%	-3%	-1%	-2%
Trilocali (Canone annuo €/m ²)	2023-2	275	170	120	90
	2024-1	285	175	160	115
	2024-2	290	175	160	115
	2025-1	290	188	165	120
	2025-2	290	185	165	120
$\Delta 2025-2$ su 2025-1		0%	-1%	0%	0%
Quadrilocali e oltre (Canone annuo €/m ²)	2023-2	250	170	120	90
	2024-1	260	170	120	90
	2024-2	260	175	120	90
	2025-1	260	175	128	90
	2025-2	255	175	123	88
$\Delta 2025-2$ su 2025-1		-2%	0%	-4%	-3%

- Nell'ultimo semestre per i monolocali vi sono state leggere flessioni; in particolare nella Cerchia Bastioni si è registrata la riduzione del -3%.
- Per i bilocali è nel Centro Storico e nella Cerchia Bastioni che si è registrata la variazione più alta: -4%.
- Per i trilocali, ad eccezione della Cerchia Bastioni in cui vi è stata una lieve flessione del -1%, non è stata registrata alcuna variazione.
- Per i quadrilocali, è nella Cerchia Circonvallazione che si è riscontrata la riduzione maggiore (-4%).
- 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.

MILANO Città e Area Metropolitana - Locazioni

- I rilevatori di Fimaa MI LO MB hanno segnalato una difficoltà nel trovare inquilini regolari e affidabili.
- I proprietari richiedono sempre più garanzie ai futuri affittuari in quanto ricercano inquilini il meno possibile a rischio morosità.
- Positivo il contributo del canone concordato con molti proprietari di immobili che decidono di riconvertire i loro contratti, passando da una tassazione di cedolare secca del 21% a quella del 10%.

Prospetto locazioni non residenziali per cerchie di Milano Città

Categoria	Semestre	Centro Storico	Cerchia Bastioni	Cerchia Circonvallazione	Periferia
Uffici (<i>Canone annuo €/m²</i>)	2023-2	225	115	80	55
	2024-1	250	115	80	55
	2024-2	270	140	95	55
	2025-1	275	140	95	55
	2025-2	265	138	93	55
Δ2025-2 su 2025-1		-4%	-2%	-3%	0%
Negozi (<i>Canone annuo €/m²</i>)	2023-2	450	140	110	60
	2024-1	450	140	110	60
	2024-2	450	141	110	63
	2025-1	455	140	110	68
	2025-2	450	140	110	68
Δ2025-2 su 2025-1		-1%	0%	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
2023-2	104	88	83	98
2024-1	108	91	86	103
2024-2	122	96	92	104
2025-1	122	106	92	108
2025-2	122	109	97	110
Δ2025-1 su 2024-2	0%	3%	5%	2%

- Nell'ultimo semestre i canoni di locazione nell'Area Città Metropolitana milanese hanno registrato incrementi non troppo significativi, la zona più dinamica risulta essere quella a Ovest di Milano con un +8% seguita dalla zona Nord col +3% e la zona Sud con il 2%; invariata le zone Est.
- In termini di costi, nella zona Ovest l'aumento è stato di 5€/mq, nella zona Nord di 3€/mq.