

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE SENTIMENT FIMAA MILOMB

Il trimestre 2026

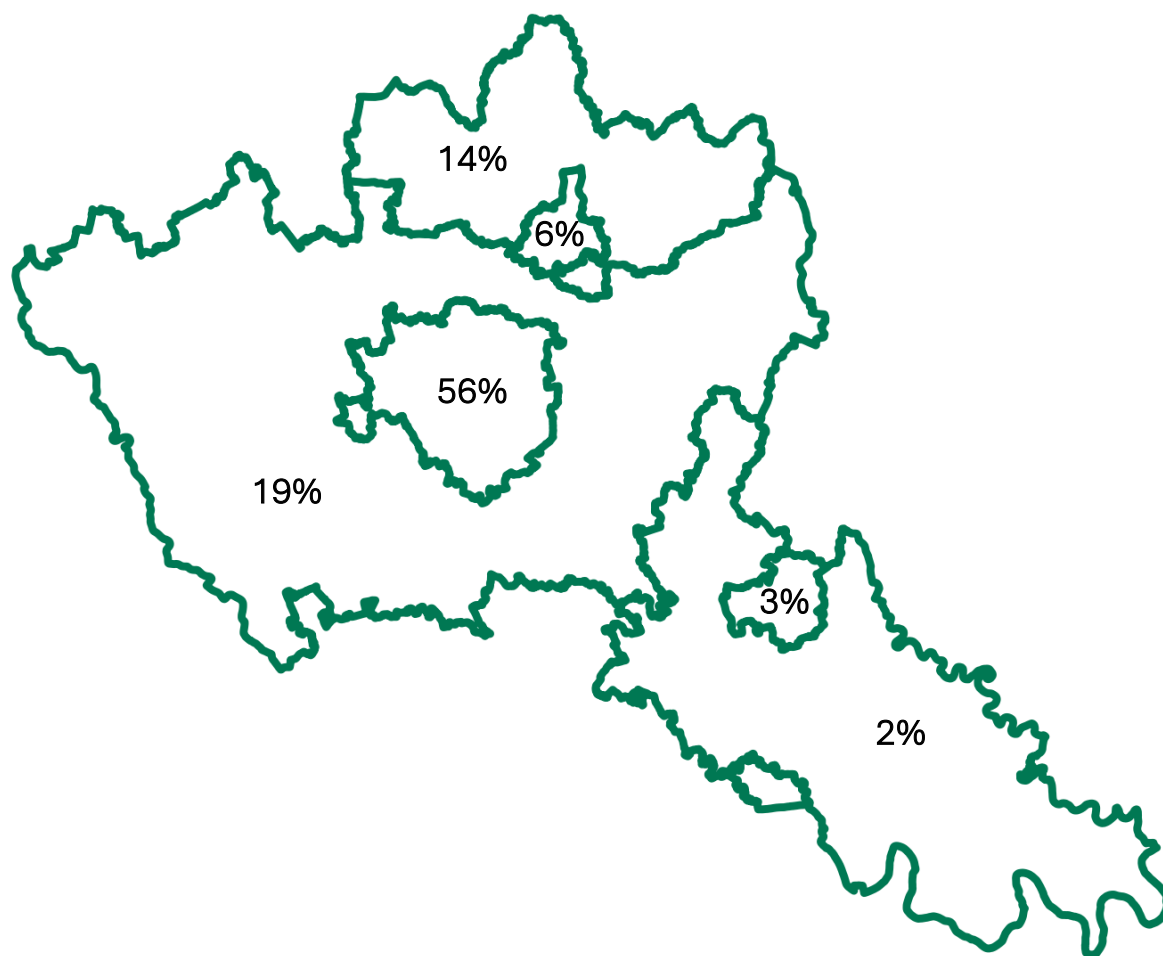
Indagine trimestrale FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza

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:

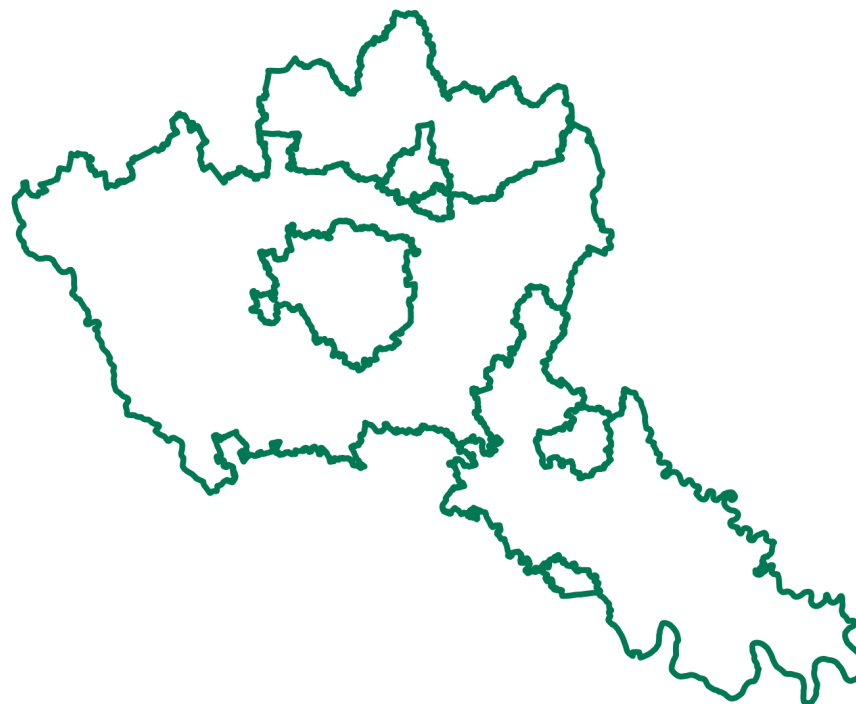


01. Compravendite.....	pag. 4
02. Locazioni.....	pag. 15
03. Previsioni Compravendite.....	pag. 21
04. Previsioni Locazioni.....	pag. 24

DOMANDA PER ACQUISTO – Per il 40% dei rispondenti si riscontra una stazionarietà della domanda di acquisto per le abitazioni, così come gli uffici per cui si registra, per il 49% dei rispondenti, una stazionarietà; per i capannoni si riscontra una diminuzione della domanda per acquisto (per il 53% dei rispondenti). Il 39% dei rispondenti rileva una diminuzione per i negozi.

Andamento domanda per acquisto nelle città

- Città di Milano
 - Abitazioni: per il 43% è stazionaria
 - Uffici: per il 51% è rimasta diminuita
 - Negozi e Capannoni: è diminuita per il 57%
- Città di Monza
 - Abitazioni: per il 50% è aumentata
 - Uffici: per il 50% è diminuita
 - Negozi e Capannoni: per il 67% è stazionaria
- Città di Lodi
 - Abitazioni: per la totalità è aumentata
 - Uffici: per il 67% vi è una stazionarietà
 - Negozi e Capannoni: è stazionaria per il 67%

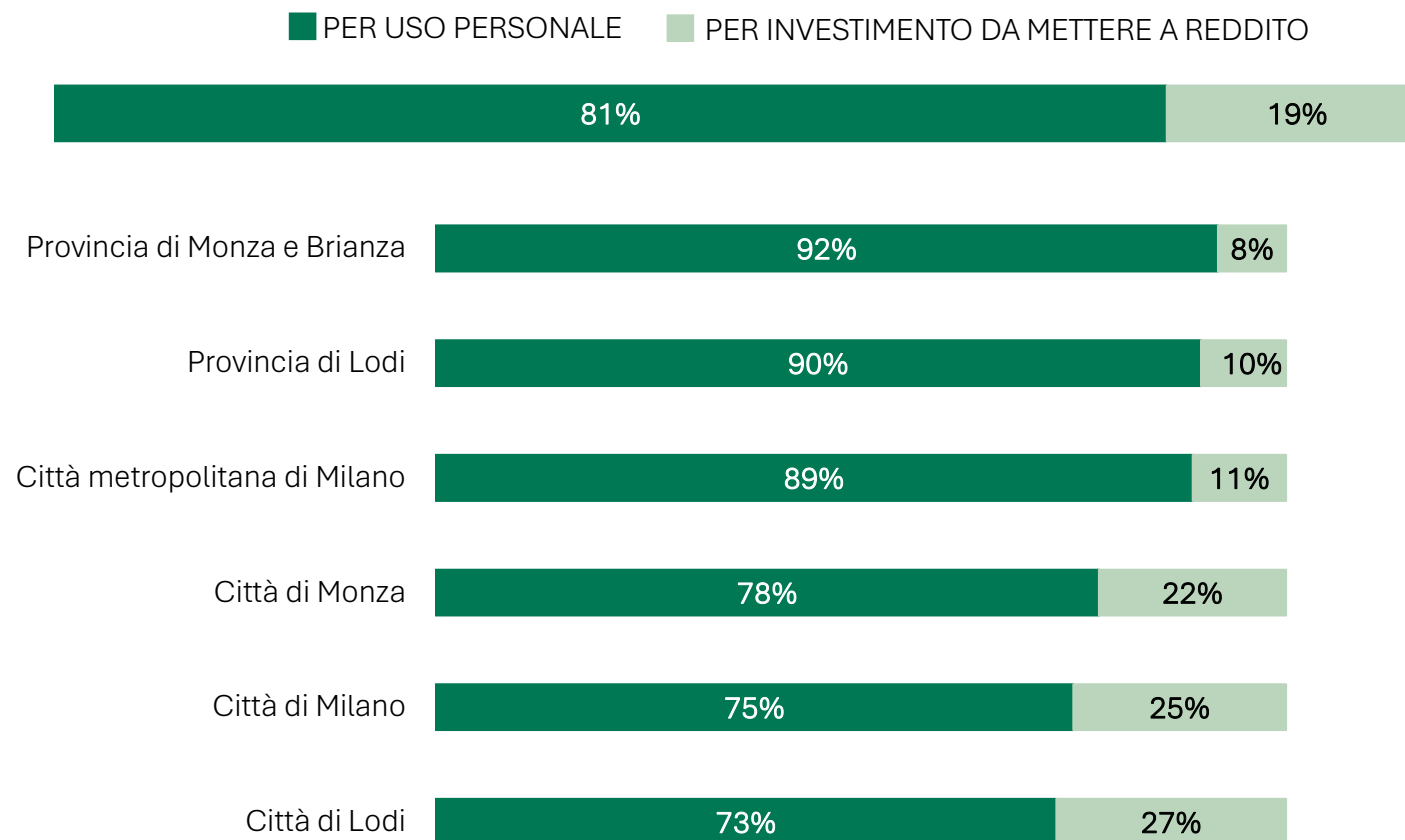


Andamento domanda per acquisto nelle province

- Città metropolitana di Milano
 - Abitazioni: per il 58% è stazionaria
 - Uffici: per l'83% è in diminuzione
 - Negozi e Capannoni: diminuzione per il 71%
- Provincia di Monza e Brianza
 - Abitazioni: per il 50% è aumentata
 - Uffici: per il 54% 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 58% è stazionaria

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 Monza e Brianza dove più è alto il numero di chi acquista un immobile per uso personale (92%), la seconda è - al contrario – la città di Lodi dove è più alta la percentuale di chi acquista immobili per metterlo a reddito (27%).

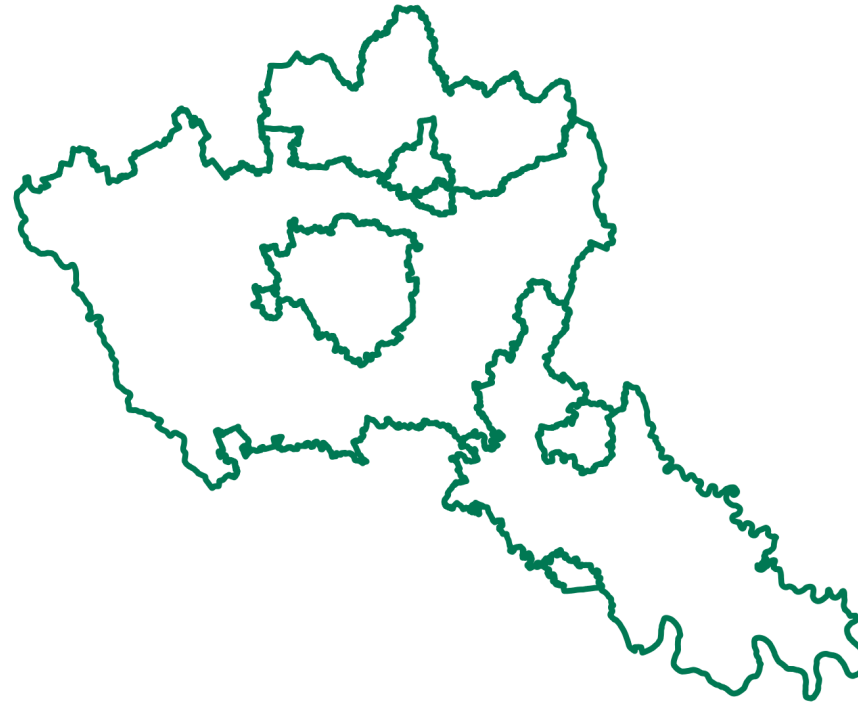


01. Compravendite

OFFERTA IN VENDITA – Per le abitazioni si è registrato in maggior percentuale (47%) un aumento dell’offerta sul mercato; per uffici, negozi e capannoni l’offerta in vendita è stazionaria.

Andamento offerta di vendita nelle città

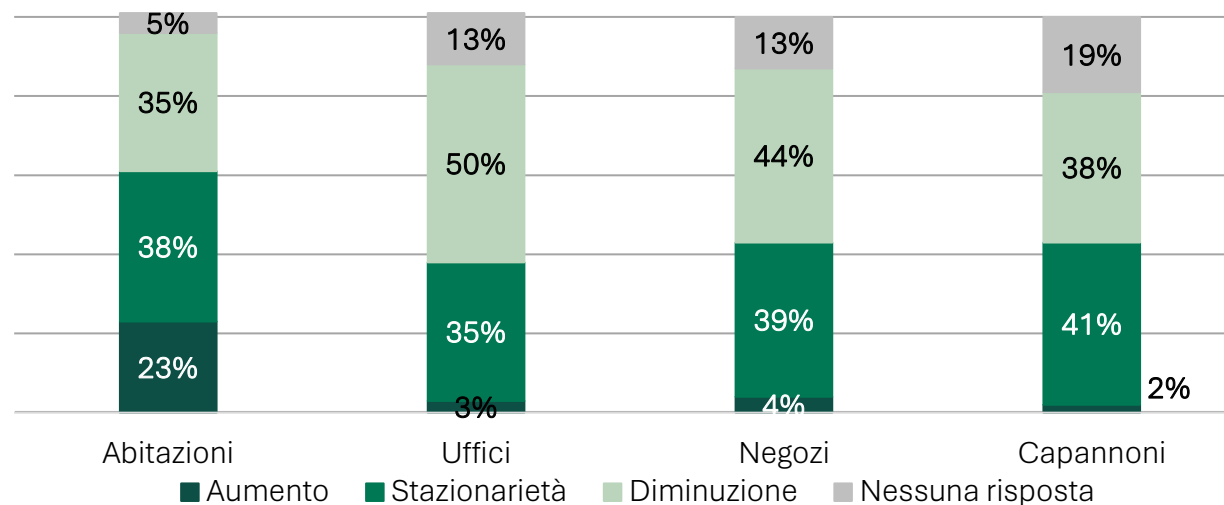
- Città di Milano
 - Abitazioni: per il 63% è aumentata
 - Uffici: per il 50% è stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è rimasta stazionaria per il 52%
- Città di Monza
 - Abitazioni: vengono rilevati equamente aumento, stazionarietà e diminuzione
 - Uffici: per il 67% è stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è stazionaria per il 58%
- Città di Lodi
 - Abitazioni: viene registrata dal 67% una stazionarietà
 - Uffici: per il 67% è stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è stazionaria per la totalità



Andamento offerta di vendita nelle province

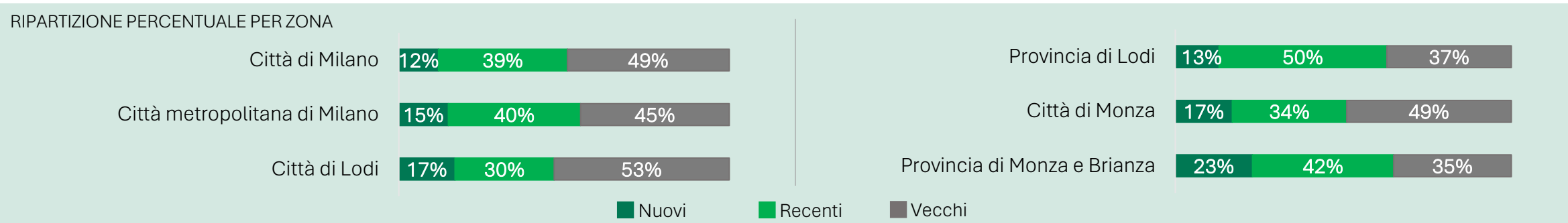
- Città metropolitana di Milano
 - Abitazioni: per il 40% è stazionaria
 - Uffici: per il 44% è stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è stazionaria per il 50%
- Provincia di Monza e Brianza
 - Abitazioni: per il 40% è diminuita
 - Uffici: per il 71% è stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è stazionaria per il 75%
- Provincia di Lodi
 - Abitazioni: per il 50% è stazionaria e per il 50% è in aumento
 - Uffici: per il 50% è stazionaria e per il 50% è in aumento
 - Negozi e Capannoni: per il 50% è stazionaria e per il 50% è in aumento

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: 40% ● Vecchi: 45%

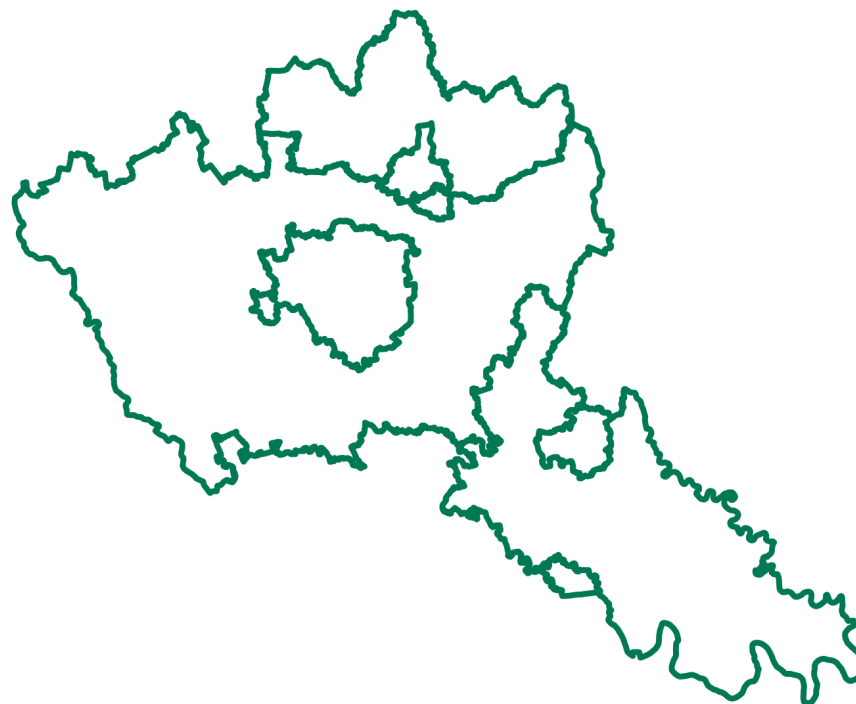


01. Compravendite

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

Andamento prezzi di compravendita nelle **città**

- Città di Milano
 - Abitazioni: per il 46% sono **stazionari**
 - Uffici: per il 50% sono rimasti **stazionari**
 - Negozi e Capannoni: sono **stazionari** per il 52%
- Città di Monza
 - Abitazioni: per il 67% sono **aumentati**
 - Uffici: per il 67% sono **stazionari**
 - Negozi e Capannoni: sono **stazionari** per il 67%
- Città di Lodi
 - Abitazioni: per il 67% sono **aumentati**
 - Uffici: per la totalità sono rimasti **stazionari**
 - Negozi e Capannoni: per la totalità sono rimasti **stazionari**

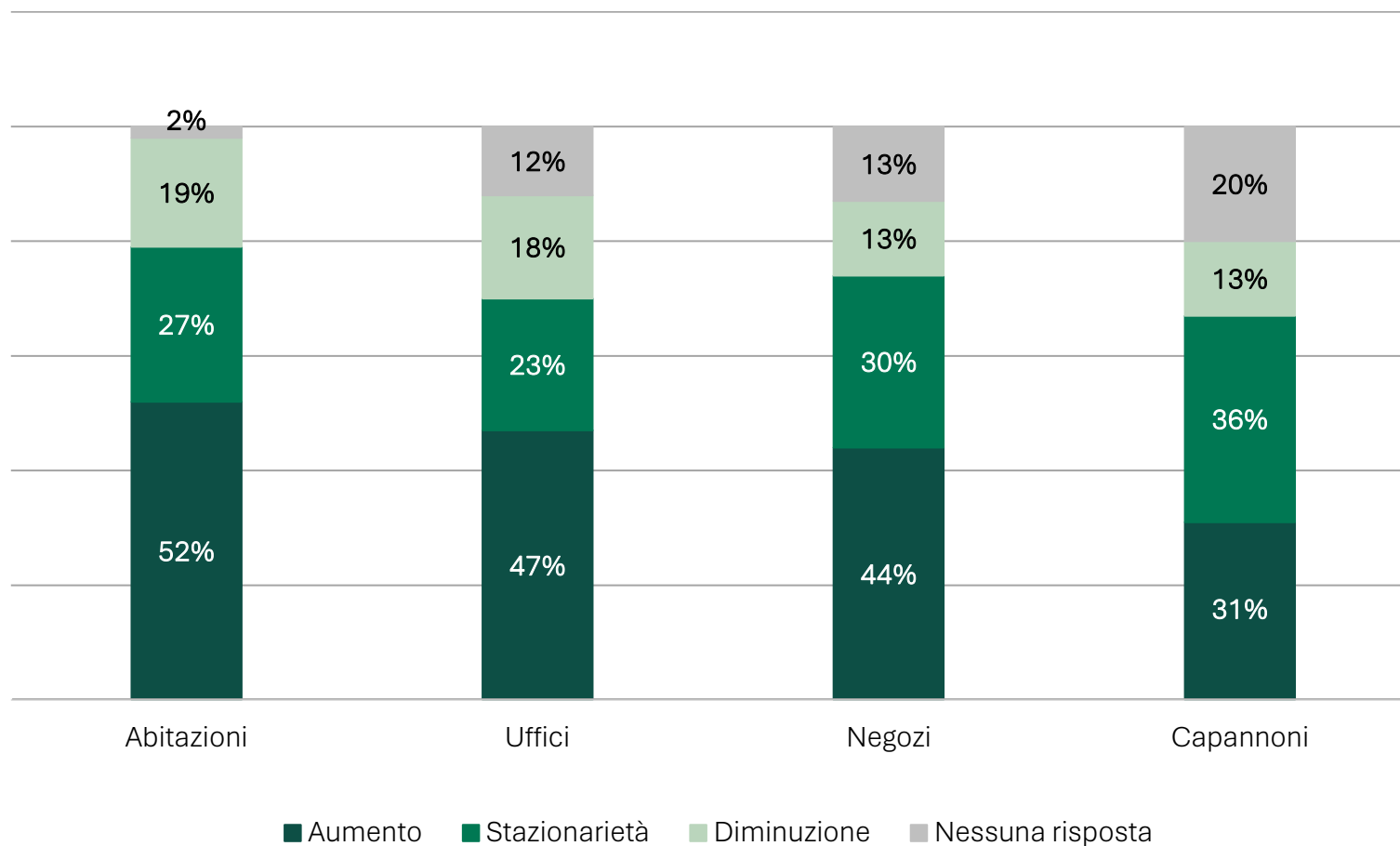


Andamento prezzi di compravendita nelle **province**

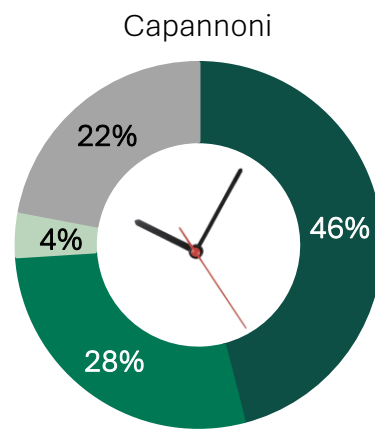
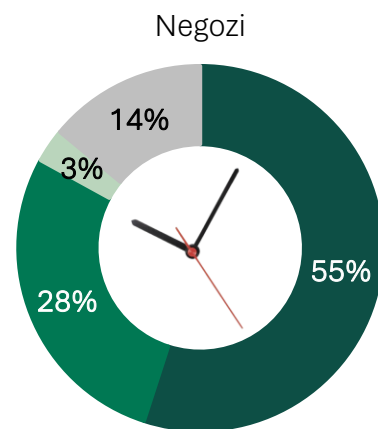
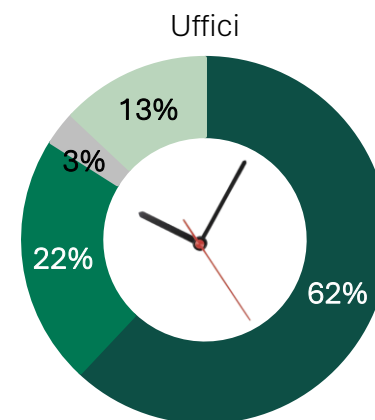
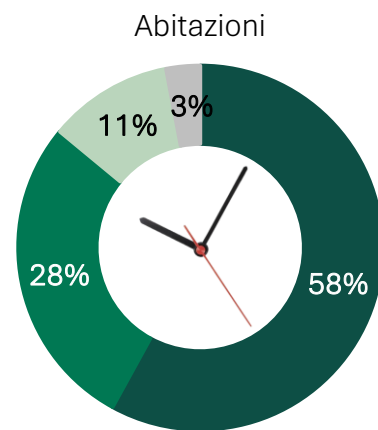
- Città metropolitana di Milano
 - Abitazioni: per il 50% sono **aumentati**
 - Uffici: per il 53% sono rimasti **diminuiti**
 - Negozi e Capannoni: sono rimasti **stazionari** per il 55%
- Provincia di Monza e Brianza
 - Abitazioni: per l'80% sono **aumentati**
 - Uffici: per il 50% sono **stazionari**
 - Negozi e Capannoni: sono **stazionari** per il 52%
- Provincia di Lodi
 - Abitazioni: sono **aumentati** per la **totalità**
 - 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; nella città metropolitana di Milano dove vengono preferiti anche i bilocali e nella città di Lodi, oltre ai trilocali e ai bilocali, sono considerati ugualmente anche i quadrilocali.

Città di Milano

56% Trilocale
40% Bilocale
4% Quadrilocale

Città metropolitana di Milano

50% Trilocale
50% Bilocale

Città di Lodi

33% Trilocale
33% Quadrilocale
33% Bilocale

Provincia di Lodi

100% Trilocale

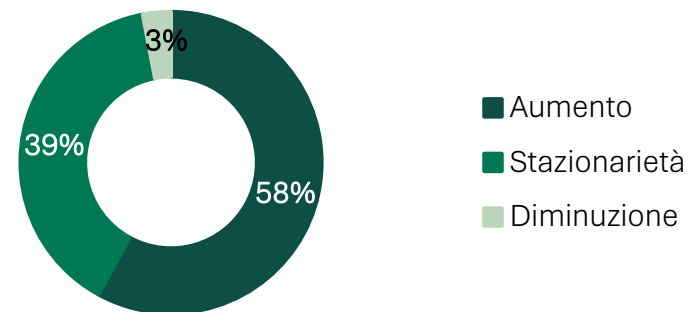
Città di Monza

100% Trilocale

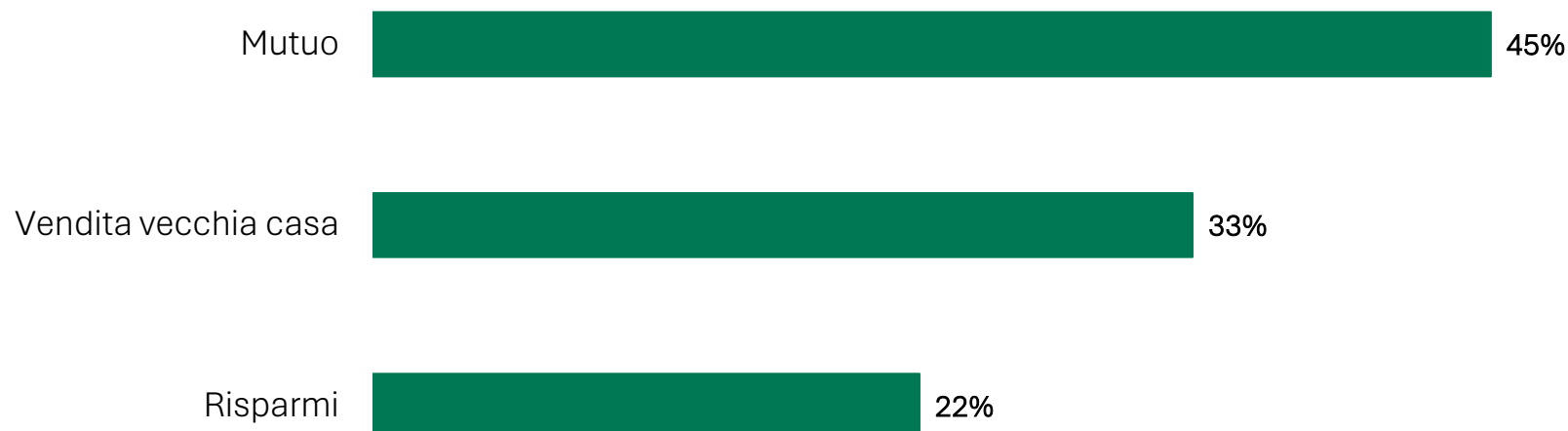
Provincia di Monza e Brianza

80% Trilocale
13% Bilocale
7% Quadrilocale

Ad influire sulla domanda di immobili usati è la classe energetica, per il 58% 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:



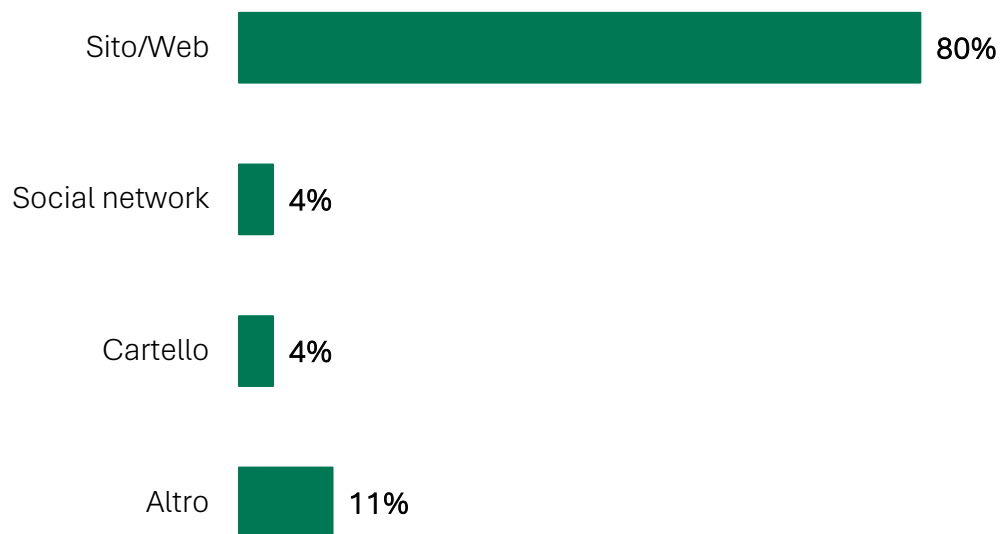
In tutte le zone, il mutuo è la modalità preferita per il reperimento delle risorse finanziarie per l'acquisto, ad eccezione della città di Lodi si predilige la vendita della vecchia casa.

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

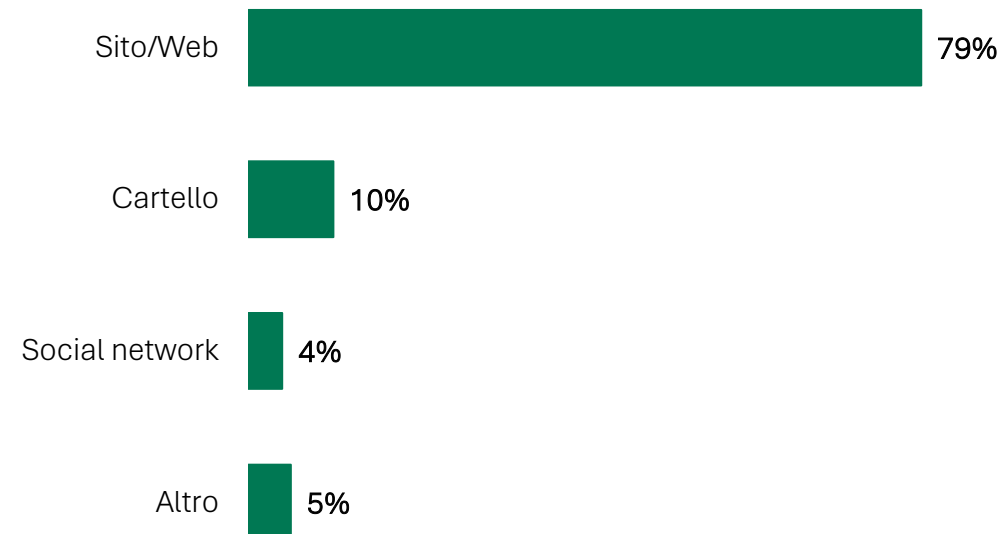
CATEGORIA	SCONTO MEDIO APPLICATO
ABITAZIONI	TRA IL 5% E IL 10%
UFFICI	TRA IL 5% E IL 10%
NEGOZI	TRA IL 5% E IL 10%
CAPANNONI	TRA IL 5% E IL 10%

Per le abitazioni, il 53% dei rispondenti ha rilevato uno sconto medio applicato tra il 5% e il 10%; per gli uffici il 37% ha registrato come lo sconto sia compreso tra 5% e il 10%; anche per i negozi il 34% conferma uno sconto medio compreso tra 5% e il 10%, infine, lo stesso vale per i capannoni: il 26% dei rispondenti dichiarano che lo sconto medio applicato è compreso tra 5% e il 10%.

STRUMENTI PIU' EFFICACI PER GENERARE CONTATTI CON I CLIENTI



STRUMENTI PIU' EFFICIENTI PER GENERARE VENDITE



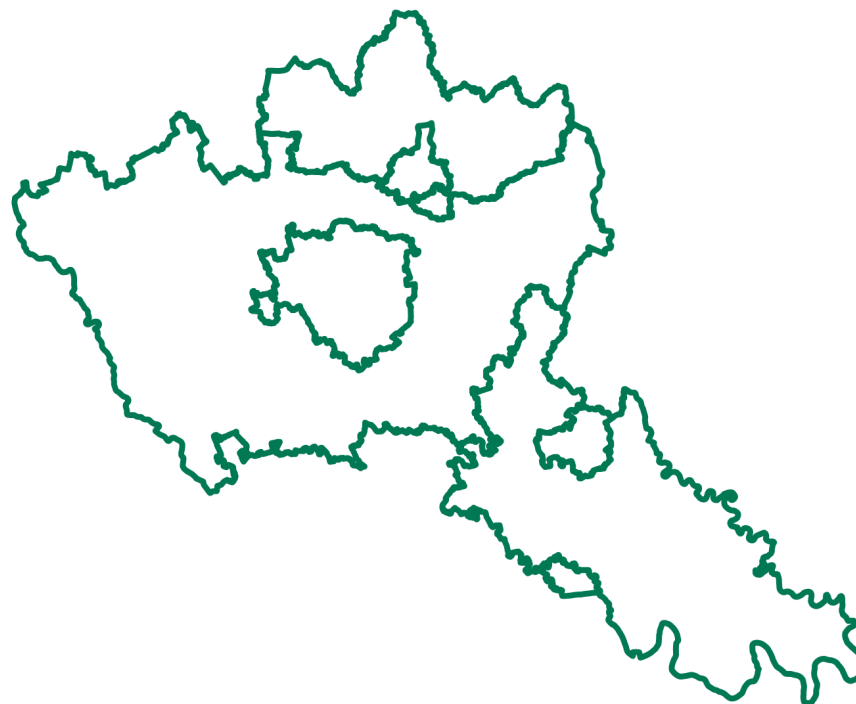
L'indagine FIMAA MiLoMB evidenzia come lo strumento più efficace per generare sia contatti che vendite siano il sito aziendale e in generale il web (certamente i portali dedicati), in quanto permettono di raggiungere un pubblico vasto, targhetizzando clienti specifici in base a età, interessi e posizione.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

Mentre per generare vendite, l'uso dei cartelli risulta essere ancora efficace (per il 10% degli intervistati), in quanto attirano l'attenzione di chi si trova fisicamente nella zona, spesso già interessato all'acquisto.

DOMANDA PER LOCAZIONE: Il 39% degli intervistati riscontra un aumento della domanda per la locazione di abitazioni e altrettanti riscontrano per questa una diminuzione; 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 61% è diminuita
 - Uffici: per il 47% vi è una diminuzione
 - Negozi e Capannoni: è diminuita per il 46%
- Città di Monza
 - Abitazioni: per il 67% è aumentata
 - Uffici: per il 67% è diminuita
 - Negozi e Capannoni: per i negozi è stazionaria per il 58%
- Città di Lodi
 - Abitazioni: è aumentata per il 67%
 - Uffici: è stazionaria per la totalità dei rispondenti
 - Negozi e Capannoni: per il 75% è stazionaria



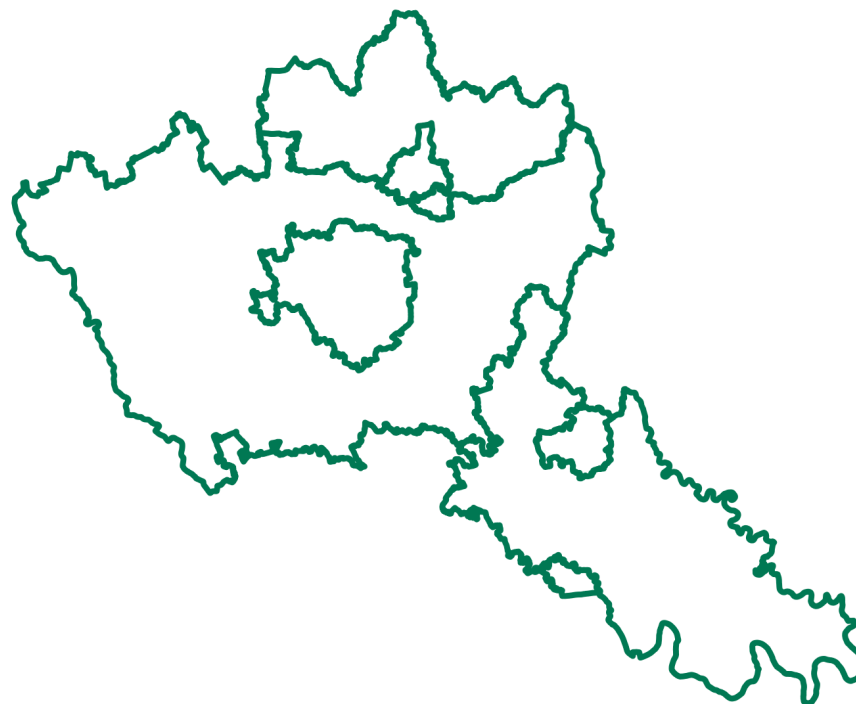
Andamento domanda per locazione nelle province

- Città metropolitana di Milano
 - Abitazioni: per il 74% è aumentata
 - Uffici: per il 69% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è rimasta stazionaria per il 54%
- Provincia di Monza e Brianza
 - Abitazioni: per il 46% è in aumento
 - Uffici: per il 45% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è rimasta stazionaria per il 59% 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 domanda per locazione nelle **città**

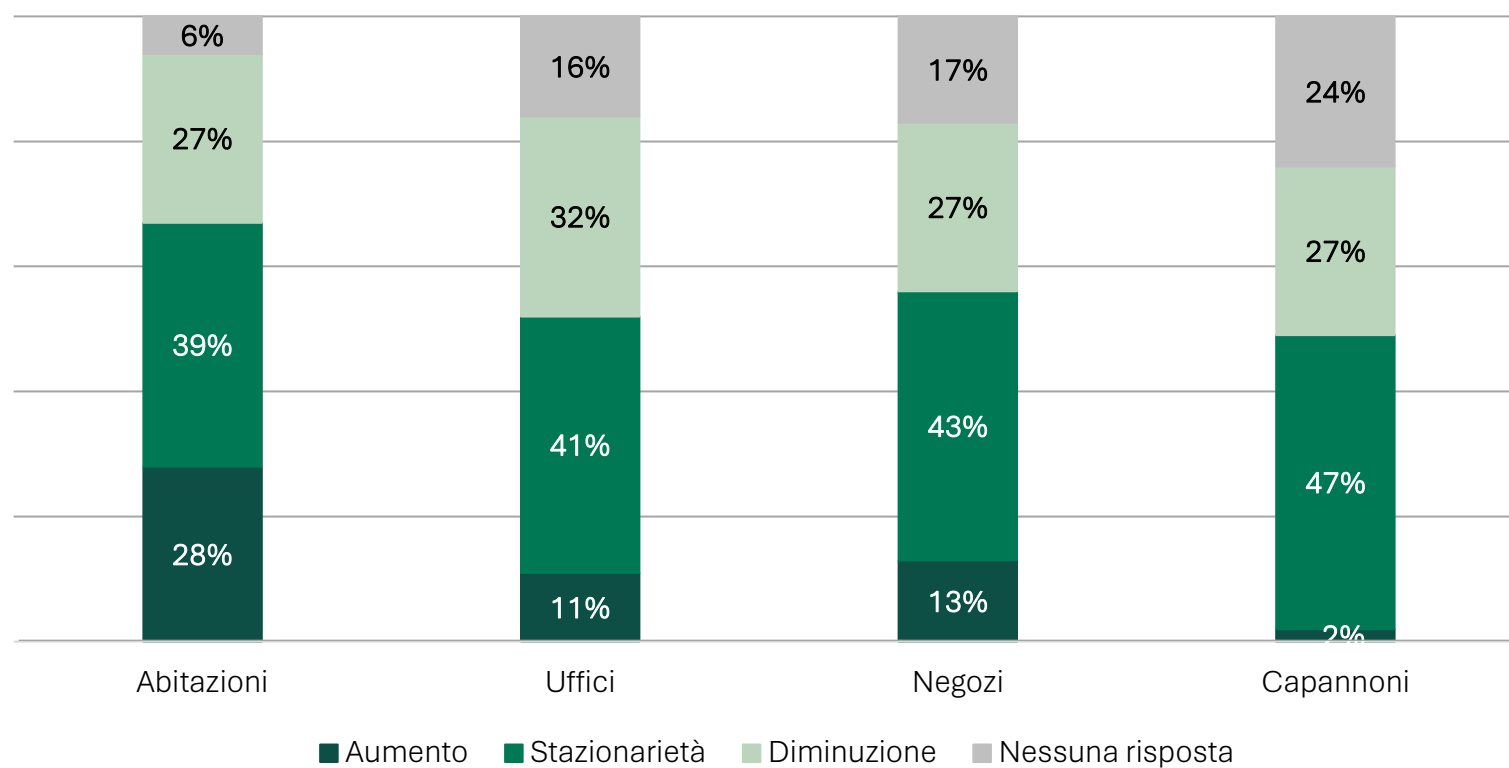
- **Città di Milano**
 - Abitazioni: per il 71% è aumentata
 - Uffici: per il 49% vi è aumentata
 - Negozi e Capannoni: è rimasta **stazionaria** per il 53%
- **Città di Monza**
 - Abitazioni: per il 50% è diminuita
 - Uffici: per il 75% è stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è rimasta **stazionaria** per il 67%
- **Città di Lodi**
 - Abitazioni: è **stazionaria** per il 67% dei rispondenti
 - Uffici: è **stazionaria** per la **totalità** dei rispondenti
 - Negozi e Capannoni: è **stazionaria** per la **totalità** dei rispondenti



Andamento domanda per locazione nelle **province**

- **Città metropolitana di Milano**
 - Abitazioni: per il 37% è diminuita
 - Uffici: per il 47% è rimasta **stazionaria**
 - Negozi e Capannoni: è **stazionaria** per il 44%
- **Provincia di Monza e Brianza**
 - Abitazioni: per il 62% è diminuita
 - Uffici: per il 75% è rimasta **stazionaria**
 - Negozi e Capannoni: è rimasta **stazionaria** per il 58% dei rispondenti
- **Provincia di Lodi**
 - Abitazioni: per il 50% è **stazionaria** e per il 50% è rimasta **diminuita**
 - Uffici: è **stazionaria** per la **totalità** dei rispondenti
 - Negozi e Capannoni: è **stazionaria** per la **totalità** dei rispondenti

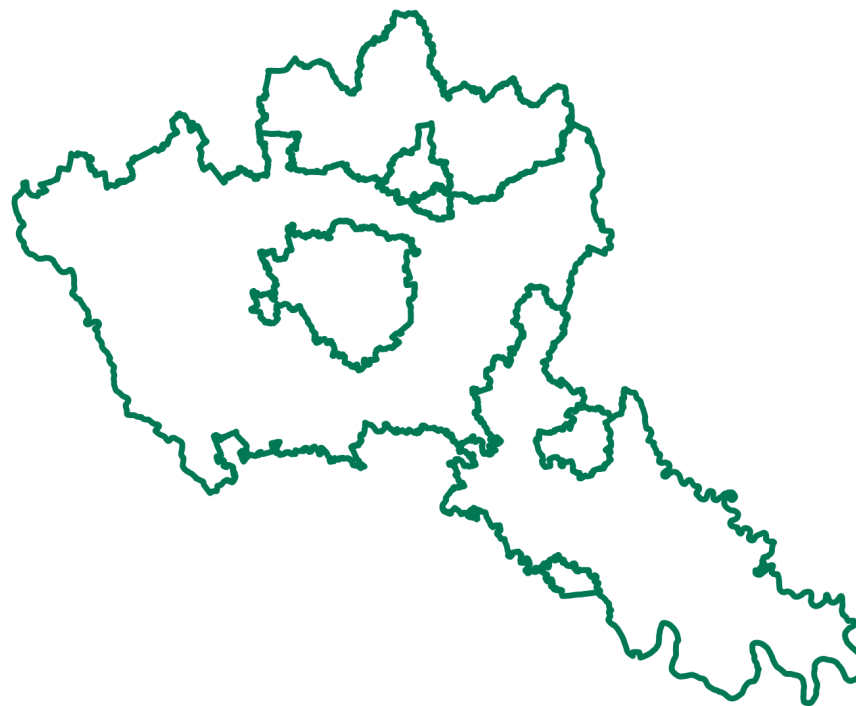
NUMERO DI LOCAZIONI: si registra stazionarietà nel numero di locazioni presenti sui territori di interesse.



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

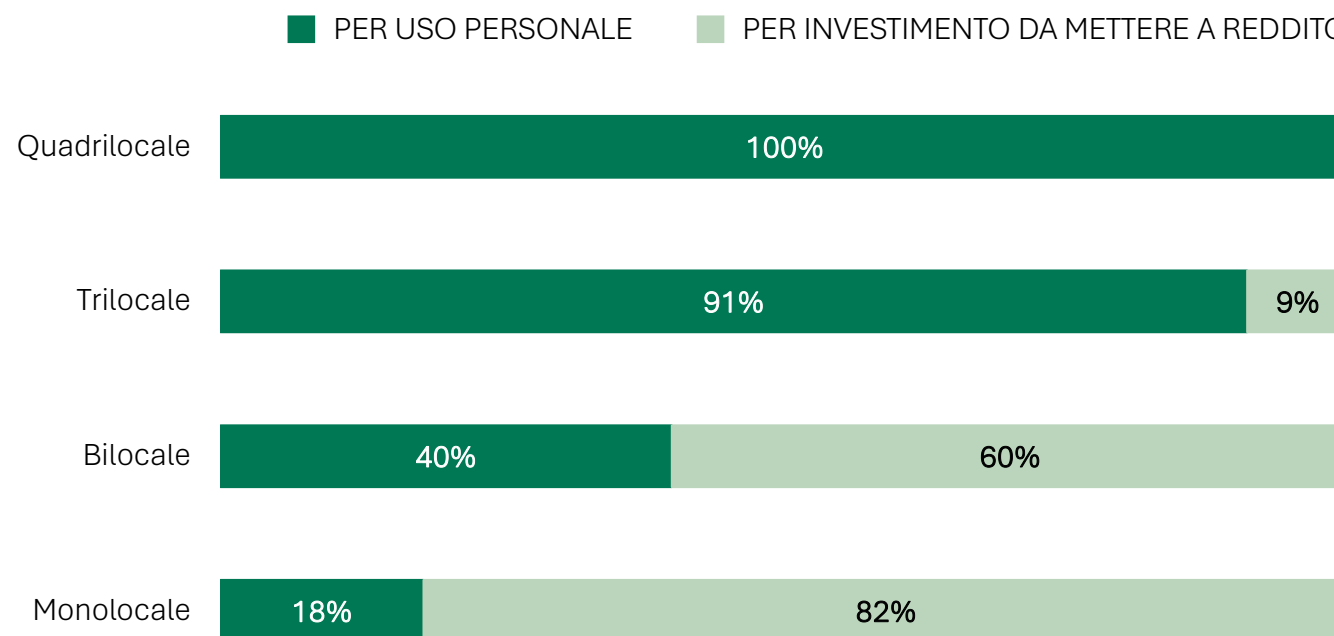
- Città di Milano
 - Abitazioni: si registra una **diminuzione** per il **50%** dei rispondenti
 - Uffici: per il **49%** vi è **stazionarietà**
 - Negozi e Capannoni: **invariati** per il **56%**
- Città di Monza
 - Abitazioni: per il **67%** dei rispondenti sono **aumentati**
 - Uffici: la **totalità** registra una **stazionarietà**
 - Negozi e Capannoni: il **58%** dei rispondenti registra **stazionarietà**
- Città di Lodi
 - Abitazioni: per il **67%** dei rispondenti sono **aumentati**
 - Uffici: la **totalità** registra una **stazionarietà**
 - Negozi e Capannoni: il **50%** rileva **stazionarietà** e un altro **50%** rileva un **aumento**



Andamento canoni di locazione nelle province

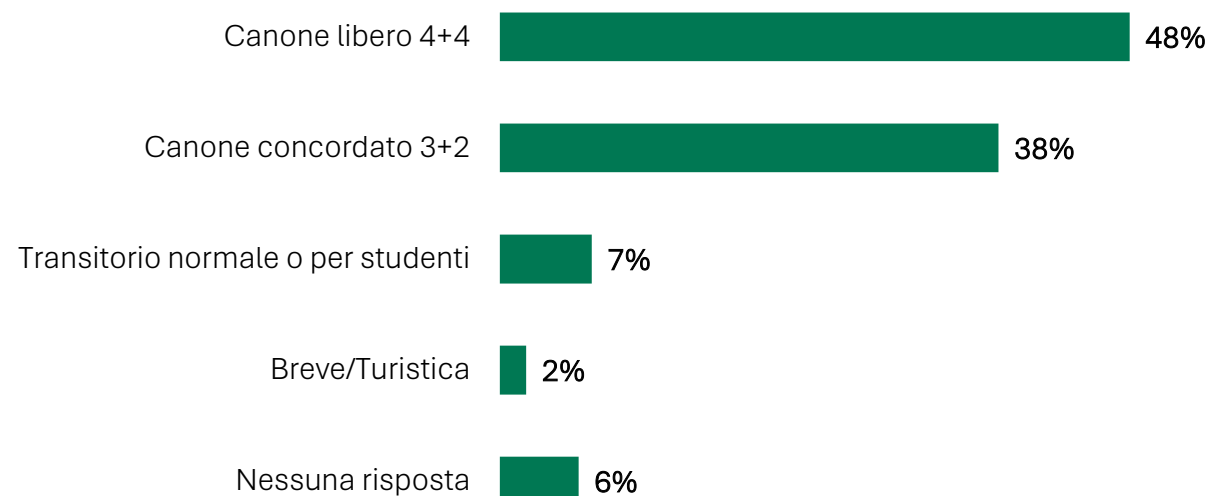
- Città metropolitana di Milano
 - Abitazioni: per il **61%** sono **aumentati**
 - Uffici: per il **67%** sono rimasti **invariati**
 - Negozi e Capannoni: sono **diminuiti** per il **57%** dei rispondenti
- Provincia di Monza e Brianza
 - Abitazioni: per il **64%** sono **aumentati**
 - Uffici: per il **55%** sono rimasti **stazionari**
 - Negozi e Capannoni: per il **58%** dei rispondenti sono rimasti **stazionari**
- Provincia di Lodi
 - Abitazioni: il **50%** rileva **stazionarietà** e un altro **50%** rileva un **aumento**
 - Uffici: per la **totalità** sono rimasti **stazionari**
 - 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 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'82%.

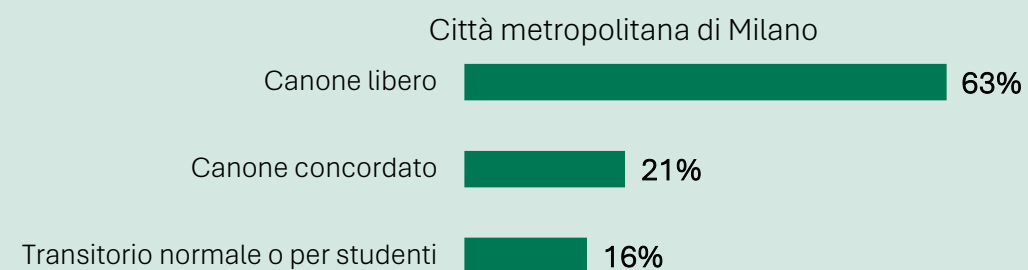
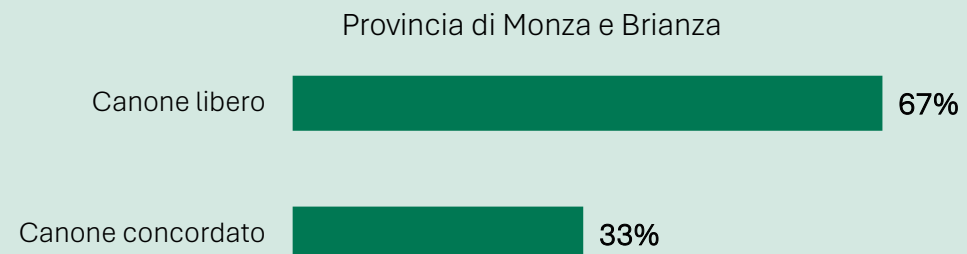


02. Locazioni

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.

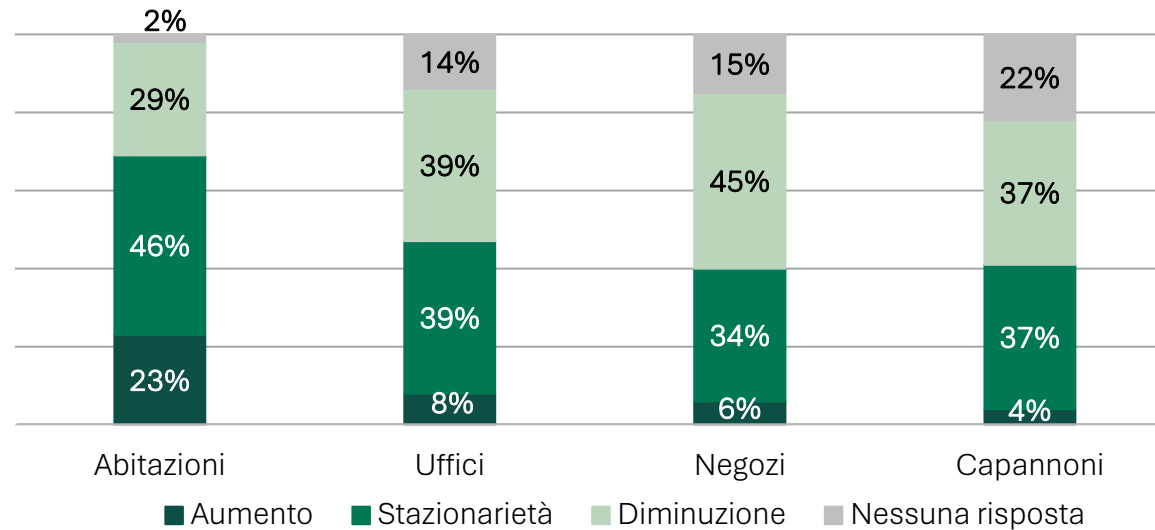


Zone in cui la tipologia di locazione prevalente in caso di immobile a reddito è il Canone libero.



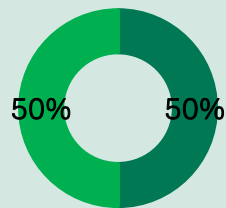
03. Previsioni Compravendite

COMPRAVENDITE - NUMERO DI SCAMBI: In merito alle compravendite, nei prossimi mesi si prevede una situazione perlopiù stazionaria rispetto al numero di transazioni per il residenziale; per uffici e capannoni vengono previste in ugual misura stazionarietà e diminuzione; per i negozi è prevista una diminuzione.



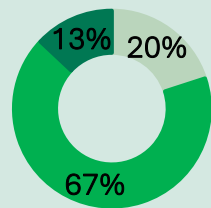
Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per le Abitazioni.

Provincia di Lodi



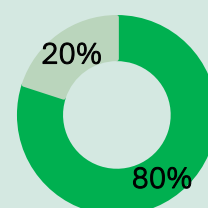
■ Aumento ■ Stazionarietà ■ Diminuzione

Provincia di MB

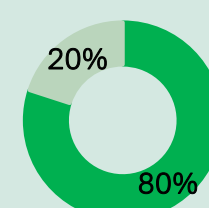


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Uffici e Capannoni e una diminuzione maggiore per i Negozi.

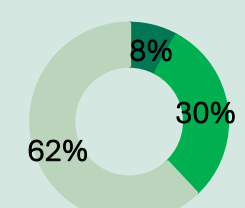
Città di Monza (uffici)



Città di Monza (capannoni)



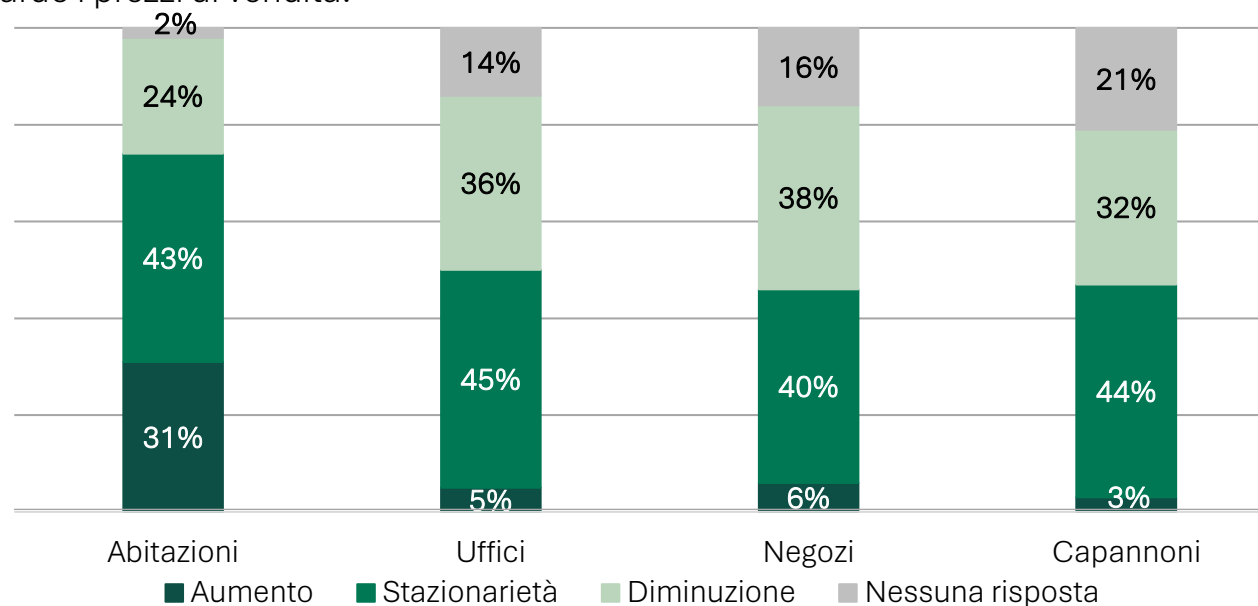
Provincia di MB (negozi)



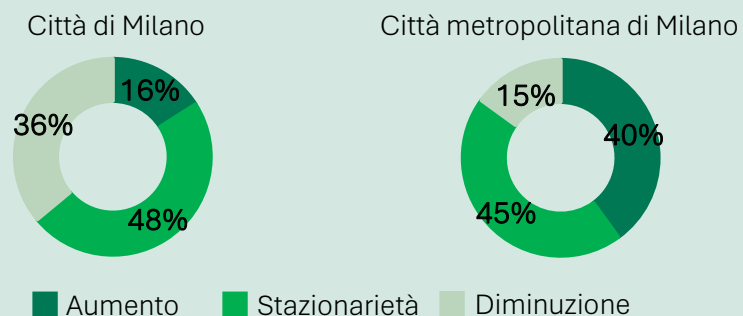
■ Aumento ■ Stazionarietà ■ Diminuzione

03. Previsioni Compravendite

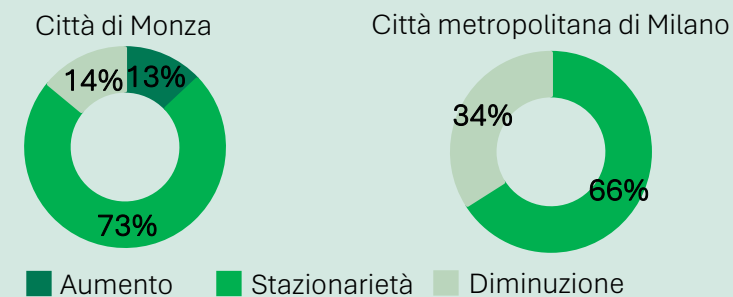
COMPRAVENDITE - ANDAMENTO PREZZI DI VENDITA: Nei prossimi mesi della prima metà del 2026 è prevista per tutte le categorie di immobili considerate una stazionarietà riguardo i prezzi di vendita.



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

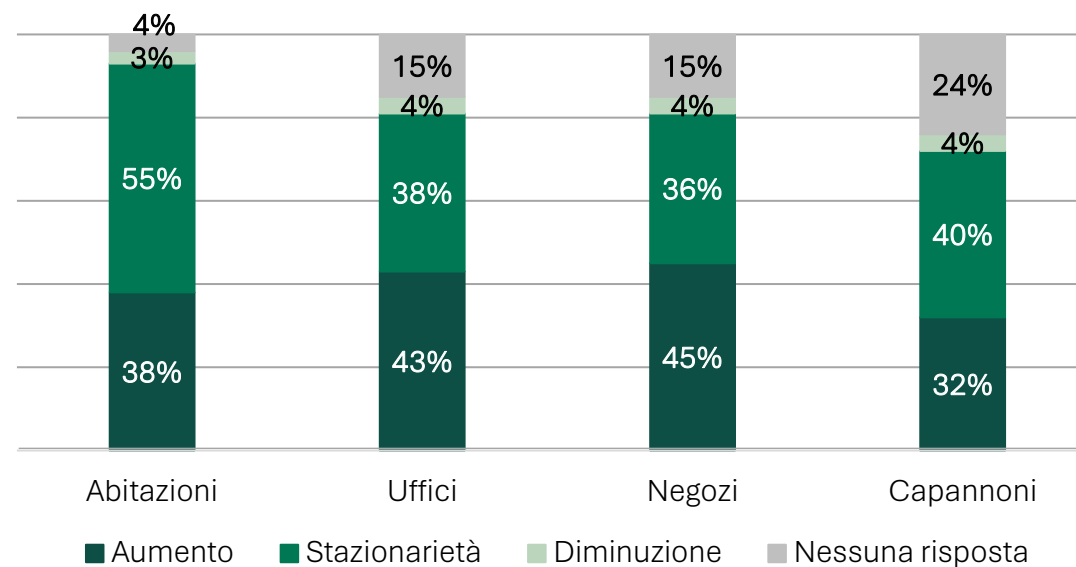


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Uffici, Negozi e Capannoni (oltre alla città di Lodi in cui la totalità prevede una stazionarietà).



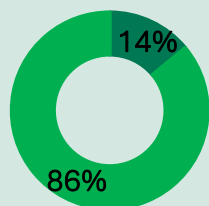
03. Previsioni Compravendite

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.



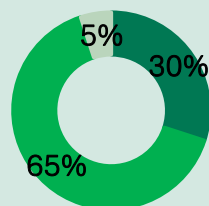
Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per le Abitazioni (oltre alla città e provincia di Lodi in cui la totalità prevede una stazionarietà).

Provincia di Monza e Brianza



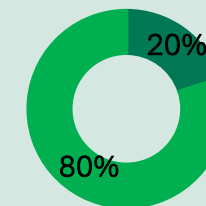
■ Aumento ■ Stazionarietà ■ Diminuzione

Città metropolitana di Milano



Zona 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).

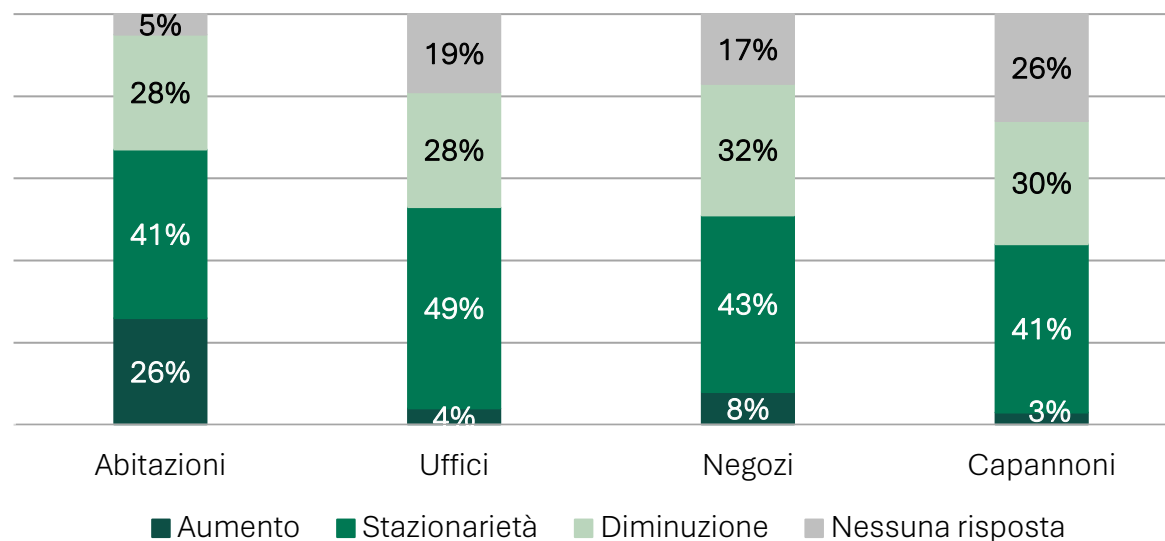
Città di Monza



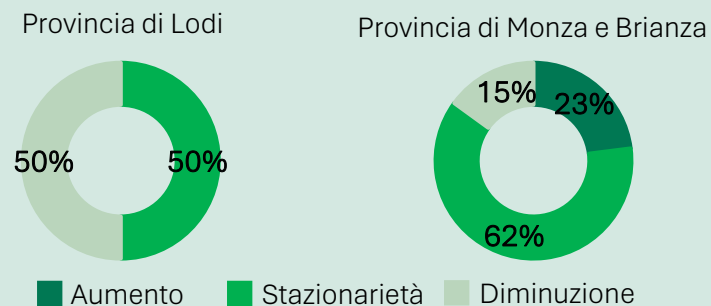
■ Aumento ■ Stazionarietà ■ Diminuzione

04. Previsioni Locazioni

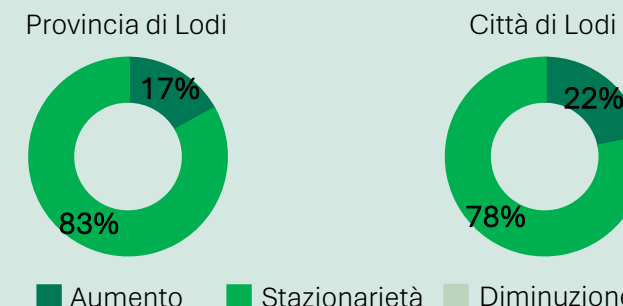
LOCAZIONI – NUMERO DI SCAMBI: Anche in questo caso, la maggior parte dei rispondenti prevede una stazionarietà per tutte le categorie di immobili.



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

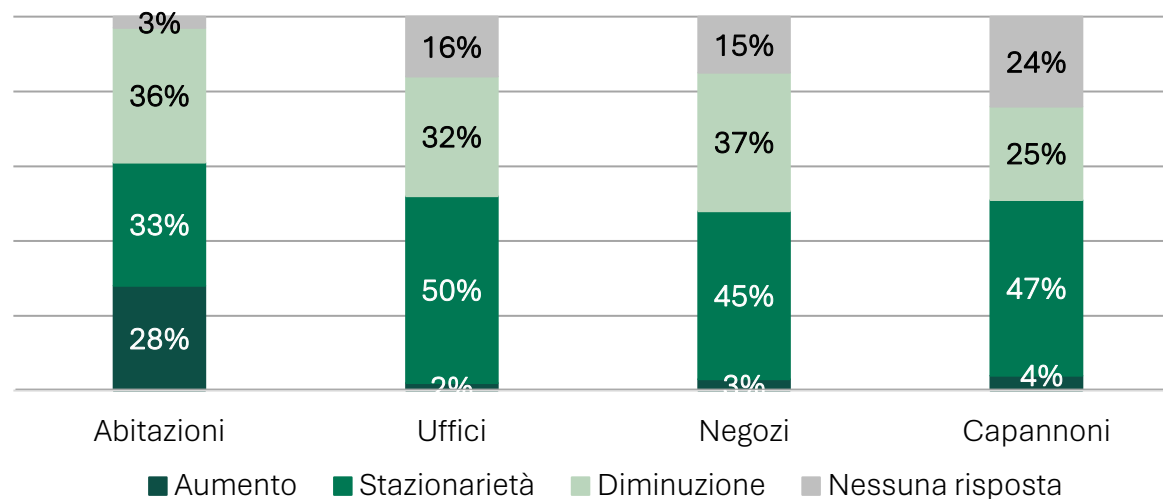


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Uffici, Negozi e Capannoni.

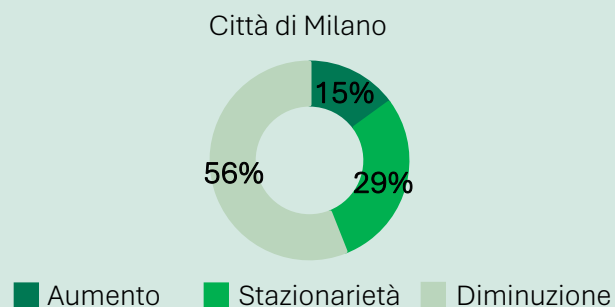


04. Previsioni Locazioni

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 minori.



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



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

