



Dalla rete degli Associati FIMAA MiLoMB le risposte al questionario immobiliare sul primo trimestre 2024 e le previsioni per quest'anno nel sondaggio con i dati elaborati dall'Ufficio Studi di Confcommercio MiLoMB

FIMAA Milano Lodi Monza Brianza: il sentiment del mercato immobiliare

**Diminuiscono le compravendite con prezzi prevalentemente stabili
Aumentano i canoni di locazione**

Vincenzo Albanese, presidente FIMAA MiLoMB: preoccupa a Milano la situazione di stallo che si sta delineando sul prodotto di nuova costruzione

Nel primo trimestre del 2024 diminuiscono le compravendite nel mercato immobiliare: lo rileva il sentiment di FIMAA Milano Lodi Monza Brianza con i dati emersi dal sondaggio che l'Associazione degli agenti immobiliari, creditizi e merceologici (aderente a Confcommercio MiLoMB) ha realizzato con le risposte degli intermediari immobiliari della propria rete: il 76% da Milano e area metropolitana, il 16% da Monza Brianza, l'8% da Lodi e Lodigiano. I dati del sentiment FIMAA MiLoMB sono stati elaborati dall'Ufficio Studi di Confcommercio Milano, Lodi, Monza e Brianza.

Compravendite immobiliari

Numero di compravendite - La diminuzione del numero delle compravendite si distribuisce in tutte le tipologie di immobili considerati dal sentiment: abitazioni, uffici, negozi, capannoni. La diminuzione maggiore del numero di compravendite si registra a Monza città (per il 67% degli operatori immobiliari) e a Milano ed area metropolitana (per il 65%). Più marcato il calo di compravendite per uffici (66%) e negozi (51%).

L'aumento della domanda di acquisto emerge solo per le abitazioni: lo segnala il 44% degli operatori. In particolare a Lodi (il 75% dei rispondenti al sondaggio ha verificato un incremento) e a Monza Brianza (62%).

Gli appartamenti più richiesti - Le tipologie più richieste sul mercato di Milano, Monza Brianza, Lodi sono il trilocale (indicato dal 55% degli operatori immobiliari) e il bilocale (34%). Fa eccezione Lodi città dove prevale ampiamente la richiesta di quadrilocali (75%) mentre a Milano e nell'area metropolitana è più equilibrata la richiesta di trilocali e bilocali (48% trilocale e 46% bilocale a Milano città e 48% sia per trilocale sia per bilocale nell'area metropolitana milanese). Plebiscitarie (100%) le richieste dei trilocali in provincia di Monza Brianza e Lodi.

Finalità d'acquisto - La finalità dell'acquisto è l'uso diretto personale (75%), come investimento il 25%. A Milano città l'acquisto dell'immobile per investimento è più rilevante: 34%.

L'offerta sul mercato - Nelle abitazioni diminuisce l'offerta sul mercato (rilevata dal 38% degli operatori immobiliari), anche se si rileva un aumento importante di immobili invenduti. Monza Brianza (69%), Milano città (68%) ed area metropolitana (63%) sono le zone dove è stazionaria l'offerta in vendita per uffici, negozi e capannoni.

I prezzi – In prevalenza stabili i prezzi: lo rileva il 48% degli operatori per le abitazioni, il 49% per gli uffici e capannoni, il 35% per i negozi (a Monza città, per i negozi, il 100% segnala la diminuzione dei prezzi). Nelle abitazioni i prezzi sono in crescita per il 34% degli operatori immobiliari.

Gli sconti – Nelle abitazioni lo sconto medio applicato è fra il 5 e il 10% così come per uffici e capannoni. Più alto lo sconto medio applicato per i negozi: tra il 10 e il 15%.

Dove reperire le risorse finanziarie per acquistare – Il mutuo (45%) è la modalità più frequente di finanziamento per l'acquisto dell'immobile seguito dalla vendita di una vecchia casa (36%) e dai risparmi (19%).

Quanti appuntamenti servono per vendere – Si riscontra un aumento del numero di appuntamenti necessari agli intermediari immobiliari per poter vendere: nelle abitazioni lo rileva il 53% degli operatori, per uffici e negozi il 42 e 40%, il 29% per i capannoni.

Strumenti più efficaci per avvicinare i potenziali clienti – Il sito/web sia per generare poi vendite (78%) o contatti (75%). Poi, a grande distanza, i social e i classici cartelli.

Compravendite: le previsioni

Numero di transazioni – Per il 2024 nel suo complesso la previsione per l'abitativo è di un dato stazionario. Anche se i tassi d'interesse sono in discesa, l'accesso al credito resta una delle motivazioni principali che condiziona il mercato degli immobili residenziali. Per uffici, negozi e capannoni è invece prevista una diminuzione (soprattutto a Monza città e Milano città).

Andamento dei prezzi – Per abitazioni e capannoni prevista la stabilità nei prezzi nel 2024; tra stabilità e diminuzione i prezzi dei negozi (in diminuzione in particolare a Monza e in provincia di Lodi); prezzi in calo per gli uffici.

Gli sconti – Per abitazioni e capannoni stabilità negli sconti medi applicati; per negozi e uffici sconti in aumento.

Locazioni

La domanda di affitti... - Aumenta la domanda di affitti per le abitazioni: lo indica il 73% degli operatori immobiliari. In particolare a Monza città e a Lodi e provincia. Non accade lo stesso per uffici, negozi e capannoni dove prevale la stazionarietà anche se a Milano città la domanda d'affitto non abitativo è indicata in crescita dal 41% degli operatori.

...e l'offerta – Diminuisce l'offerta di immobili destinati a locazione abitativa (lo rileva il 45% degli operatori) mentre resta stazionaria l'offerta per uffici, negozi e capannoni soprattutto a Milano città e in provincia di Monza Brianza (64%).

Il numero di locazioni – In crescita le locazioni residenziali, stabile per il non abitativo.

I canoni di locazione – I canoni di locazione per le abitazioni sono in aumento (tendenza rilevata dal 70% degli operatori che diventa 100% a Monza città, Lodi città e provincia di Lodi e 85% in provincia di Monza Brianza).

Gli immobili residenziali più richiesti in affitto – Il quadrilocale (100%) e il trilocale (97%) per l'uso diretto personale. Monolocale (80%) e bilocale (59%) per investimento da mettere a reddito.

Immobile a reddito: la tipologia prevalente di locazione – Come tipo di contratto prevale quello a canone libero (62%) soprattutto a Lodi e provincia (100%) e nell'area metropolitana di Milano (78%).

Locazioni: le previsioni

Numero di locazioni – Per il 52% degli operatori vi sarà un incremento del numero di affitti per abitazioni, per il resto previsioni di stazionarietà.

Andamento dei canoni di locazione – Per le abitazioni i valori dei canoni d'affitto cresceranno nel 2024 (secondo il 53% degli operatori). Per gli uffici in particolare, ma anche per negozi e capannoni i valori resteranno invece stabili.

I commenti

*“La presenza capillare dei nostri Associati sul territorio di Milano, Lodi, Monza e Brianza – afferma **Vincenzo Albanese**, presidente di FIMAA MiLoMB - ci permette di fare un'attenta e puntuale fotografia dello stato del mercato. Preoccupa a Milano la situazione di stallo che si sta delineando sul prodotto di nuova costruzione, dovuto principalmente al blocco di molte nuove iniziative che non prendono il via per le note vicende giudiziarie, tuttora in corso. Le ripercussioni saranno importanti su tutta la filiera e di conseguenza sull'intero indotto, con un possibile accentuarsi della vicenda nei prossimi mesi”.*

*“Il mercato dell'usato – prosegue **Albanese** - è in lieve contrazione, ma con prezzi ancora stabili. La provincia si conferma più abbordabile economicamente, meta di molti in cerca di maggiore spazio e qualità della vita. Evidenziando, però, che non sempre il prodotto di qualità è in linea con la domanda, per numero e appunto per qualità, di chi è disposto a spostarsi dalla città. Quindi si tratta di un mercato, per molti versi, di attesa, anche per capire se finalmente la corsa dei tassi dei mutui si fermi e possa registrarsi un calo, come previsto già dal prossimo mese di giugno. Condizione imprescindibile per ridare vivacità e tonicità al mercato dell'acquisto”.*

Per **Marco Zanardi**, consigliere FIMAA MiLoMB con delega all'Ufficio Studi "Le parole chiave del periodo sono la stazionarietà unita ad una conseguente assenza di programmazione. Il perché è ancora una volta da ricercare nel mancato incontro tra l'offerta e la domanda che attualmente ragionano su piani e visioni differenti. Il primo guarda ancora al 2022 e il secondo al 2024 in attesa della diminuzione dei prezzi e allo sperato calo dei tassi di interesse previsto dalla seconda metà di quest'anno. Di conseguenza i tempi per chiudere le trattative si allungano aumentando il portafoglio dell'offerta. La stazionarietà del mercato della compravendita dà maggior vigore a quello delle locazioni con richieste di canoni tendenzialmente in aumento in tutti i settori dovuto anche al massiccio rientro su Milano sia nel residenziale sia nel terziario e nel commerciale"

Milano, 23 maggio 2024