



## **Compravendite e locazioni: indicazioni e previsioni dagli intermediari immobiliari**

### **IL SENTIMENT DI FIMAA MILANO LODI MONZA BRIANZA**

*Abitazioni fuori Milano: continua a crescere la domanda*

*Affitti: tendenza all'aumento dei canoni*

Quasi la metà degli agenti immobiliari, il 47%, riscontra un aumento della domanda d'acquisto per le abitazioni: in particolare a Monza città (75%) e nell'Area metropolitana milanese (55%).

Per gli uffici il 42% indica, invece, un mercato all'insegna della stazionarietà. In calo la domanda d'acquisto di negozi e capannoni, soprattutto a Lodi e Milano (città e Area metropolitana).

È quanto emerge dal Sentiment, relativo al primo trimestre 2025, di FIMAA Milano Lodi Monza Brianza con i dati – elaborati dal Centro Studi Confcommercio MiLoMB – che raccolgono l'orientamento degli intermediari immobiliari: il 77% da Milano ed Area metropolitana, il 19% da Monza e provincia di Monza Brianza, il 4% da Lodi e provincia di Lodi.

#### *Compravendite*

**Numero di scambi** – Il numero di scambi è in aumento per le abitazioni (dal 35% degli agenti immobiliari e più statico per gli uffici (stazionario per il 39% degli operatori e in diminuzione per un altro 39%). In diminuzione il numero di scambi per i negozi (segnalato dal 38% degli agenti immobiliari; per il 34% è stazionario). Stazionari gli scambi sui capannoni (per il 37% - in diminuzione, invece, per il 35%).

**Gli appartamenti più richiesti** – La tipologia più richiesta complessivamente sul mercato di Milano, Monza Brianza, Lodi è il trilocale, indicato dal 66% degli operatori immobiliari. Segue il bilocale (27%). A Milano città il trilocale è al 62%, il bilocale al 32%. Nell'Area metropolitana di Milano prevale, invece, la richiesta di bilocali (63%). A Monza città prevale nettamente la richiesta di trilocali (78%), così come in provincia di Monza Brianza (87%). A Lodi città è paritaria la richiesta fra trilocali e quadrilocali (50%).

**Finalità d'acquisto** - La finalità d'acquisto di gran lunga prevalente è l'uso diretto personale (81%) mentre il 19% degli acquisti immobiliari ha come finalità l'investimento. A Milano città l'acquisto dell'immobile per investimento è più rilevante: 24%.

**L'offerta sul mercato** - Nelle abitazioni l'offerta sul mercato è per lo più stazionaria (rilevata dal 37% degli operatori immobiliari), anche se si rileva un aumento importante di immobili invenduti che accrescono l'offerta in portafoglio. Anche per uffici (49%), negozi (38%) e capannoni (40%) l'offerta è prevalentemente stazionaria.

**I prezzi** – Per le abitazioni i prezzi sono stabili (43%) o in aumento (41%); per lo più stabili i prezzi per uffici (40%) e capannoni (44%). In diminuzione, invece, nei negozi (rilevato dal 38% degli operatori – stazionari per il 35%).

Gli sconti – Nelle abitazioni lo sconto medio applicato è fra il 5 e il 10%; per uffici, negozi, capannoni lo sconto medio è tra il 10 e il 15%.

Modalità d'acquisto – Il mutuo (47%) è la modalità più frequente di finanziamento per l'acquisto dell'immobile seguito dalla vendita di una vecchia casa (34%) e dai risparmi (19%).

Occorrono più appuntamenti per vendere – Aumenta ancora il numero di appuntamenti necessari agli intermediari immobiliari per poter vendere abitazioni e uffici: per le abitazioni lo rileva il 48% degli operatori, per gli uffici il 37%. Stazionarietà nel numero di appuntamenti per negozi (38%) e capannoni (39%).

Tempi di vendita – Aumentano i tempi di vendita: per le abitazioni (secondo il 54% degli agenti immobiliari), per gli uffici (54%), per i negozi (52%) e per i capannoni (45% degli operatori).

Strumenti più efficaci per avvicinare i clienti e generare vendite – Si conferma il sito/web lo strumento più usato sia per generare vendite (80%) o contatti (69%). Seguono, a grande distanza, i social (7% per generare vendite e 4% per i contatti) e i classici cartelli (7% per i contatti e 6% per generare vendite).

#### *Compravendite: le previsioni*

Numero di scambi – Per i prossimi mesi la previsione degli operatori è prevalentemente di un dato stazionario (45% abitazioni; 56% uffici; 50% negozi; 41% capannoni).

Andamento dei prezzi – L'indicazione degli agenti immobiliari per i prossimi mesi del 2025 è di stabilità nei prezzi di vendita: abitazioni (44%); uffici (51%); negozi (43%); capannoni (45%). Stazionarietà soprattutto a Milano città (48%) e provincia di Lodi (100%) per le abitazioni.

Gli sconti medi – Soprattutto per abitazioni (57%) e uffici (49%) gli operatori indicano stabilità negli sconti medi applicati.

#### *Locazioni*

La domanda di affitti... - Aumenta la domanda di affitti per le abitazioni: lo indica il 59% degli operatori immobiliari. Non accade lo stesso per uffici, negozi e capannoni dove prevale la stazionarietà.

...e l'offerta – Gli immobili destinati a locazione per uso abitativo diminuiscono (per il 36%) o aumentano (per il 35%). Resta stazionaria l'offerta per uffici (56%), negozi (50%) e capannoni (47%).

Il numero di locazioni – Stazionario per gli operatori il numero di locazioni residenziali (40%), uffici (44%), negozi (41%), capannoni (39%).

Canoni di locazione – I canoni di locazione per le abitazioni sono in aumento: tendenza rilevata dal 56% degli operatori. Stazionari per le altre tipologie (uffici 47%; negozi 45%; capannoni 44%).

Gli immobili residenziali più richiesti in affitto – Il quadrilocale (100%) e il trilocale (92%) per l'uso diretto personale. Monolocale (76%) e bilocale (60%) come investimento.

Tipologia di locazione per l'immobile a reddito - Come tipo di contratto prevale quello a canone libero (65%).

#### *Locazioni: le previsioni*

Numero di scambi – Il 42% degli operatori indica un aumento del numero di affitti per abitazioni. Dati prevalentemente stazionari, invece, per le altre tipologie: uffici (48%); negozi (45%); capannoni (41%).

Andamento dei canoni di locazione – Per le abitazioni i valori dei canoni d'affitto nei prossimi mesi dovrebbero restare stabili a giudizio del 41% degli operatori. Stabili anche per uffici (47%), negozi (44%) e capannoni (43%).

## **L'ANALISI**

**Marco Zanardi**, Consigliere FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza con delega all'Ufficio Studi: *“L'andamento del mercato immobiliare nel primo trimestre del 2025 conferma quanto già visto nei mesi precedenti: una fase di stazionarietà dei prezzi e del numero delle compravendite. Come nel trimestre precedente questo fenomeno è ancora caratterizzato dalla presenza sul mercato di immobili invenduti dovuto al mancato accordo fra le parti con conseguente diminuzione degli scambi. I tempi di chiusura delle trattative sono mediamente nell'ordine dei 4/6 mesi, con sconti applicati in fase di chiusura tra il 5% e 10%.*

*Il trilocale risulta essere la tipologia di immobile maggiormente apprezzato a Milano città ed è richiesto nelle province e nelle periferie ben servite dai collegamenti con il quadrilocale. A tal proposito la città di Monza evidenzia un mercato residenziale dinamico.*

*La riduzione dei tassi di interesse dei mutui ha sicuramente giovato al mercato, anche se i valori degli immobili restano elevati.*

*In continuo aumento la domanda e i prezzi nelle locazioni. In questo comparto meriterebbe un approfondimento a parte il fenomeno dei negozi di vicinato generalmente fortemente in crisi, soprattutto nelle periferie e quelli sfitti nelle zone più votate al commercio a causa dell'aumento spropositato dei canoni.*

*Si prevede un andamento simile anche per il secondo trimestre 2025 dove, progressivamente, in fase di trattativa ci sarà un adeguamento dei prezzi di vendita tendenzialmente calmierati”.*

Milano, 6 giugno 2025

Ufficio stampa Confcommercio Milano, Lodi, Monza e Brianza 027750222 [relazioni.esterne@unione.milano.it](mailto:relazioni.esterne@unione.milano.it)