

Andamento del mercato immobiliare Sentiment FIMAA MiLoMB IV trimestre 2024

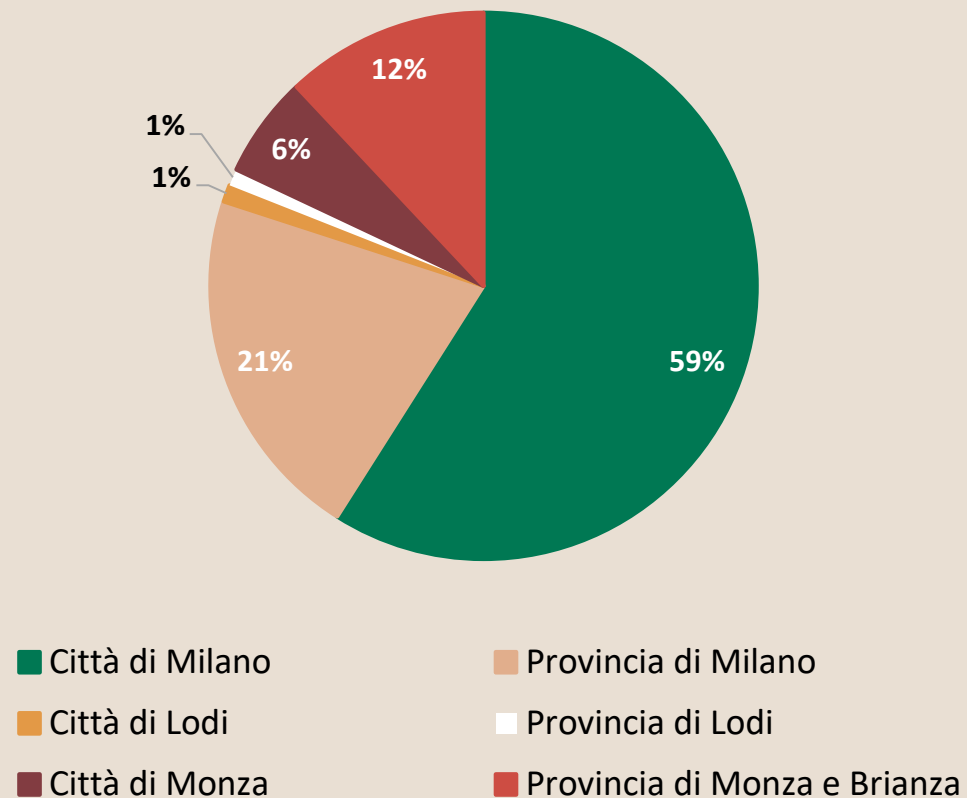
Indagine trimestrale FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza



**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:



Il 59% dei rispondenti proveniva dalla città di Milano, a seguire il 21% dalla provincia di Milano, il 12% dalla provincia di Monza e Brianza, l'8% dalla città di Lodi, dalla città di Monza e dalla provincia di Lodi.

01. Compravendite.....pag. 4

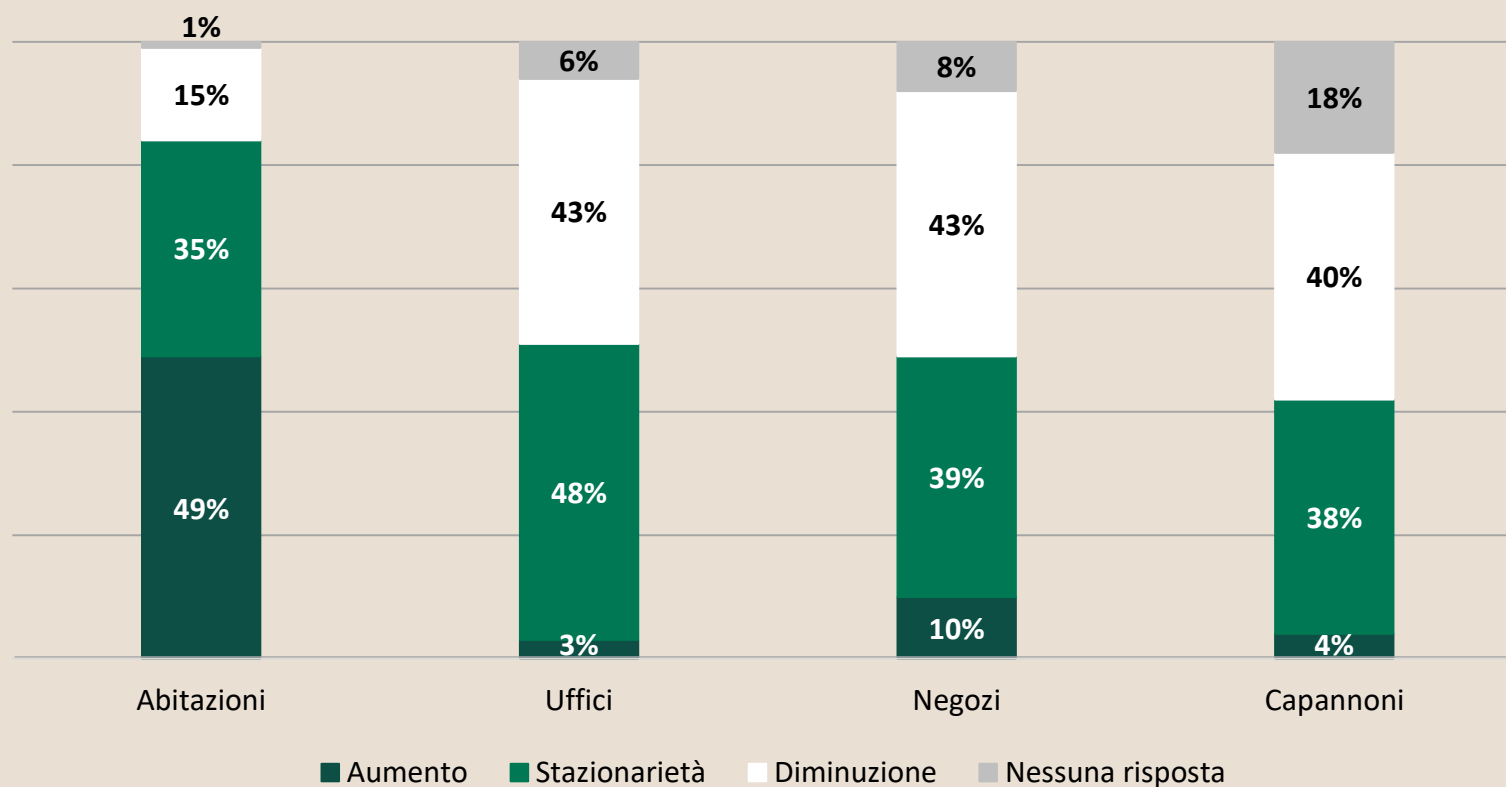
02. Locazioni.....pag. 14

03. Previsioni Compravendite.....pag. 20

04. Previsioni Locazioni.....pag. 23

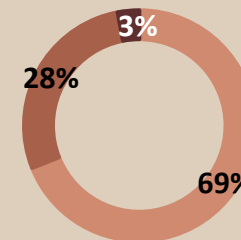
01. Compravendite

DOMANDA PER ACQUISTO – Per il 49% dei rispondenti si riscontra un aumento della domanda di acquisto per le abitazioni, soprattutto nella provincia di Milano (il 69% dei rispondenti) e nella città di Monza (il 63%); negli uffici si registra, per il 48% dei rispondenti, stazionarietà (soprattutto nella città di Milano, 59%) mentre per negozi e capannoni si riscontra una diminuzione della domanda per acquisto, in particolare nella Città di Monza, in provincia di Milano e nella Città di Lodi.

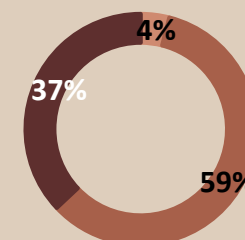


Le abitazioni sono soggette ad aumento soprattutto nella provincia di Milano; gli uffici invece, in particolare nella Città di Milano, si riscontra stazionarietà.

Provincia di Milano

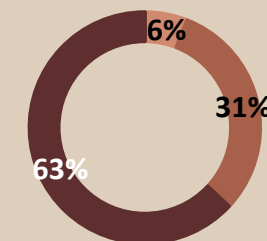


Città di Milano

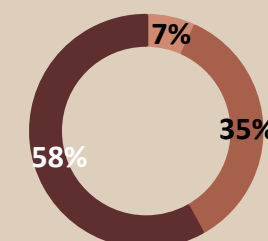


Zone che hanno registrato una più marcata diminuzione della domanda di acquisto per Negozi e Capannoni.

Città di Monza



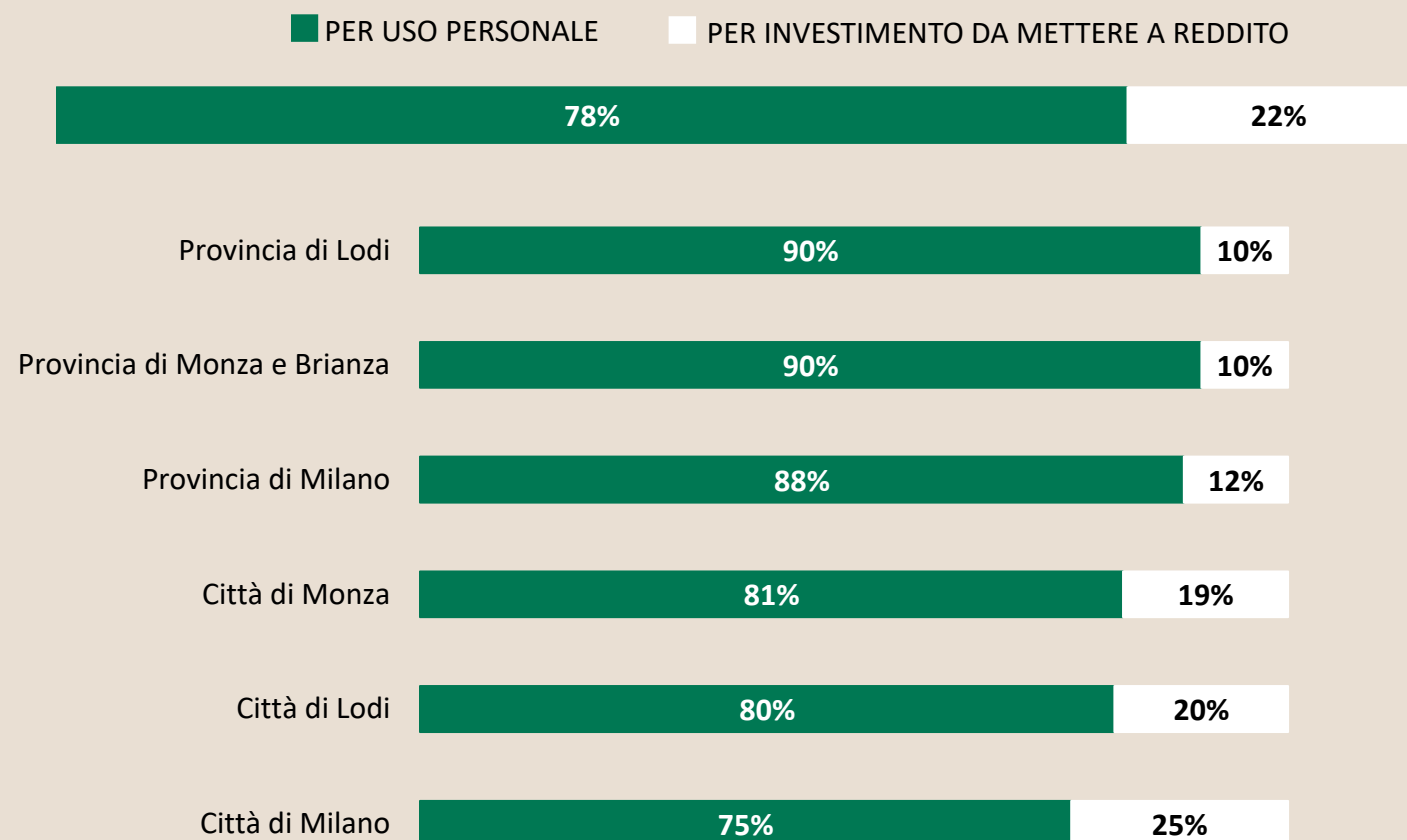
Provincia di MB



■ Aumento ■ Stazionarietà ■ Diminuzione

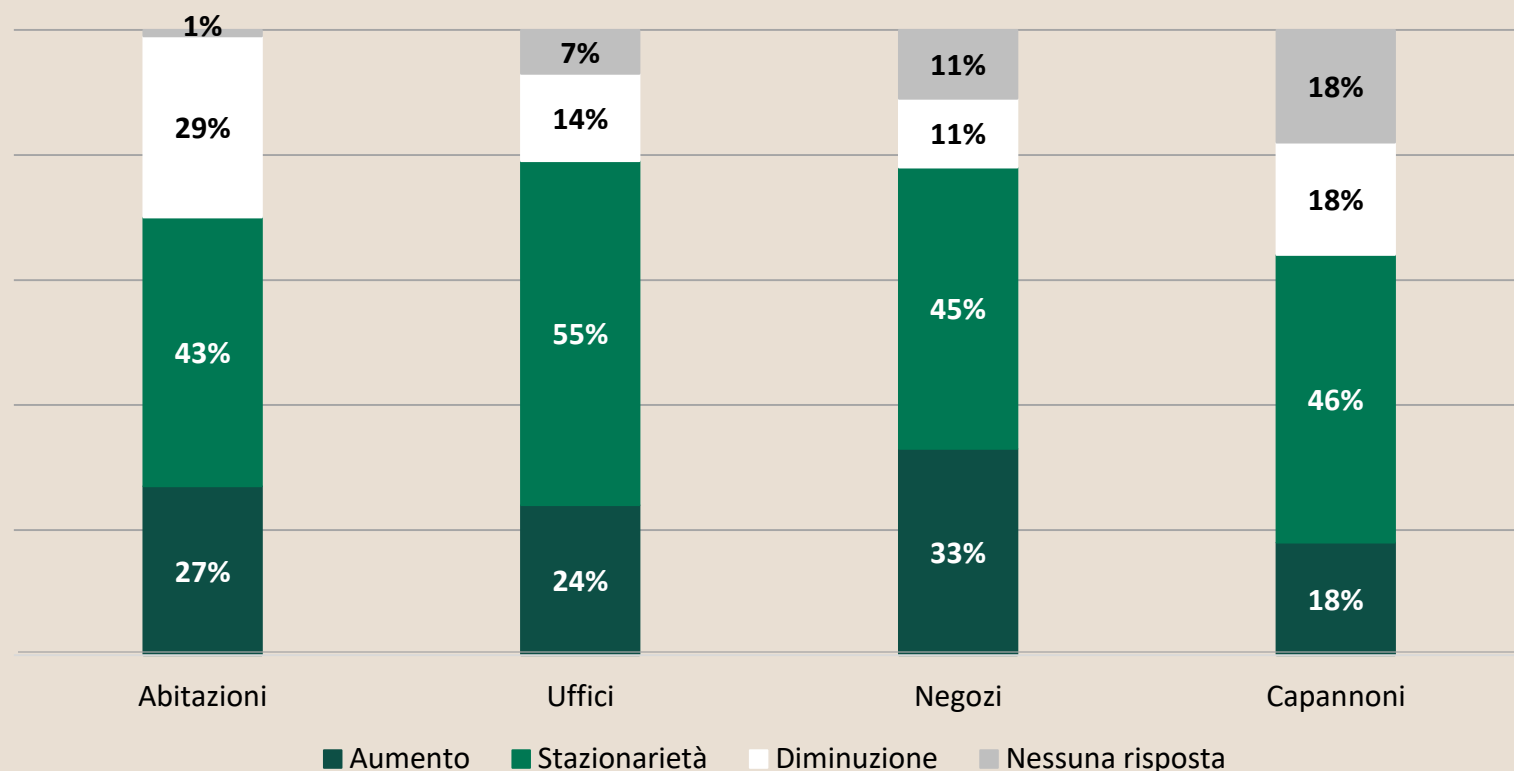
01. Compravendite

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 città di Milano e le province di Lodi e Monza e Brianza rappresentano gli estremi del grafico in base alle due variabili considerate: la prima è la città dove più è alto il numero di chi acquista un immobile per metterlo a reddito (25%), le seconde sono - al contrario - le province dove è più alta la percentuale di chi acquista immobili per uso personale (90%).

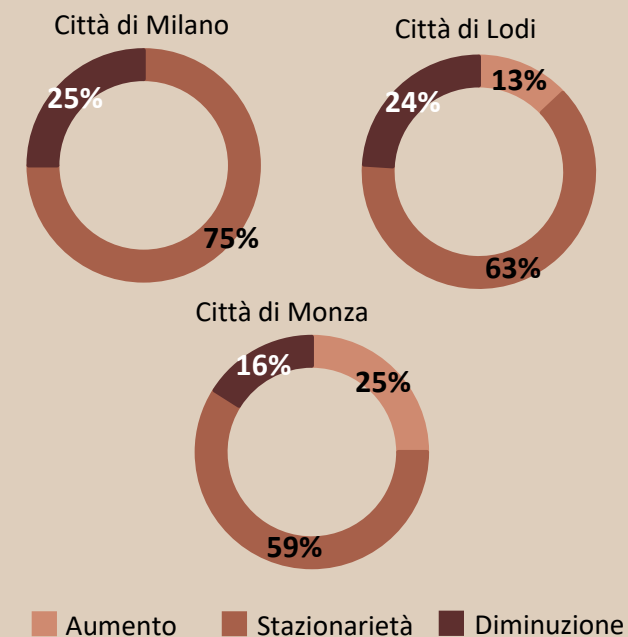


01. Compravendite

OFFERTA IN VENDITA – Per le abitazioni si è registrata in maggior percentuale una stazionarietà dell’offerta sul mercato anche se si rileva un aumento importante di immobili invenduti, che vanno ad aumentare l’offerta in portafoglio, fattore determinato principalmente dal persistente mismatch fra la domanda e l’offerta; anche per uffici, negozi e capannoni l’offerta in vendita è stazionaria. Nella provincia di Lodi per il 75% degli intervistati vi sarà stazionarietà per la vendita di abitazioni, uffici, negozi e capannoni. Per la città di Lodi è del 63% e per la città di Monza è del 59%.

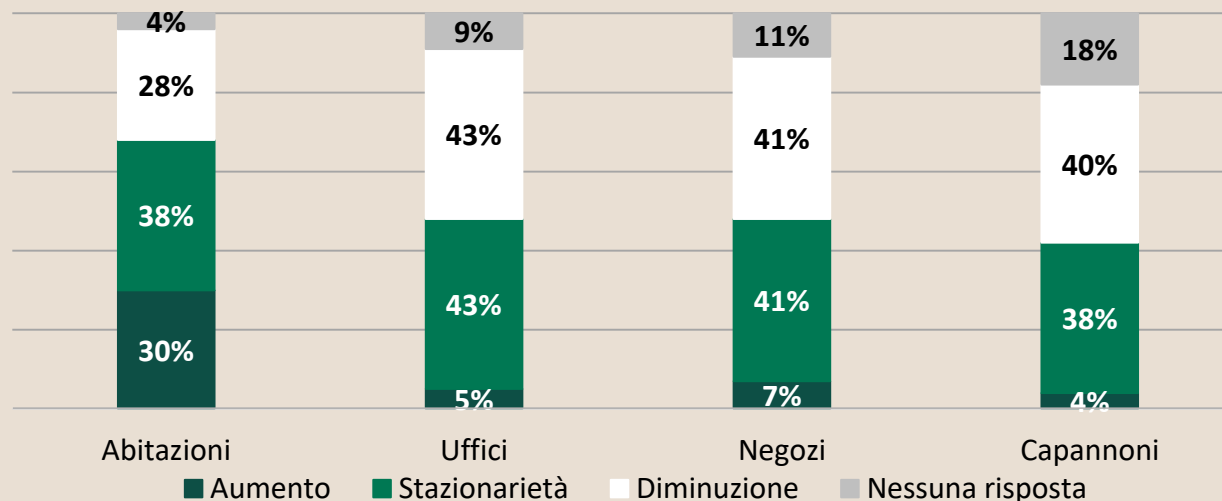


Zone che hanno registrato una maggiore stazionarietà dell’offerta nella vendita di Abitazioni, Uffici, Negozi e Capannoni.



01. Compravendite

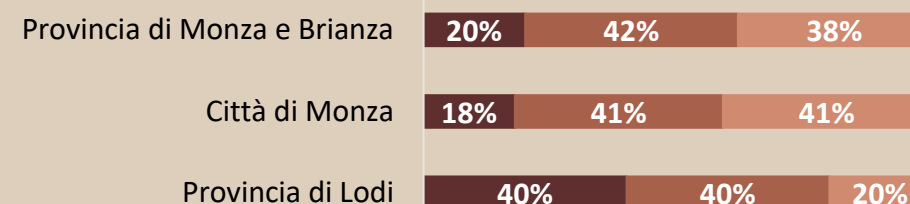
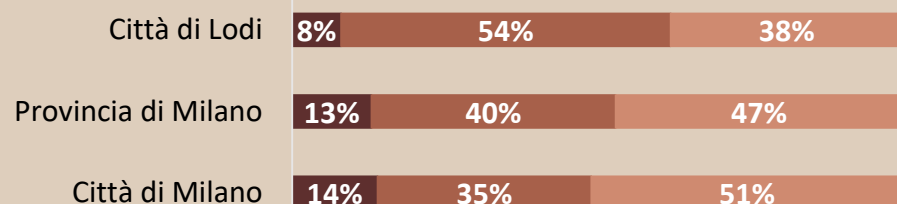
NUMERO DI SCAMBI: Nelle abitazioni si registra una stazionarietà del numero di scambi; in uffici e negozi si percepiscono ugualmente stazionarietà e diminuzione mentre nei capannoni vi è diminuzione. Le due zone in cui si è verificata una diminuzione più significativa sono state la Città di Lodi (per il 67% dei rispondenti) e la provincia di Milano (per il 62%).



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: 14%
- Recenti: 38%
- Vecchi: 48%

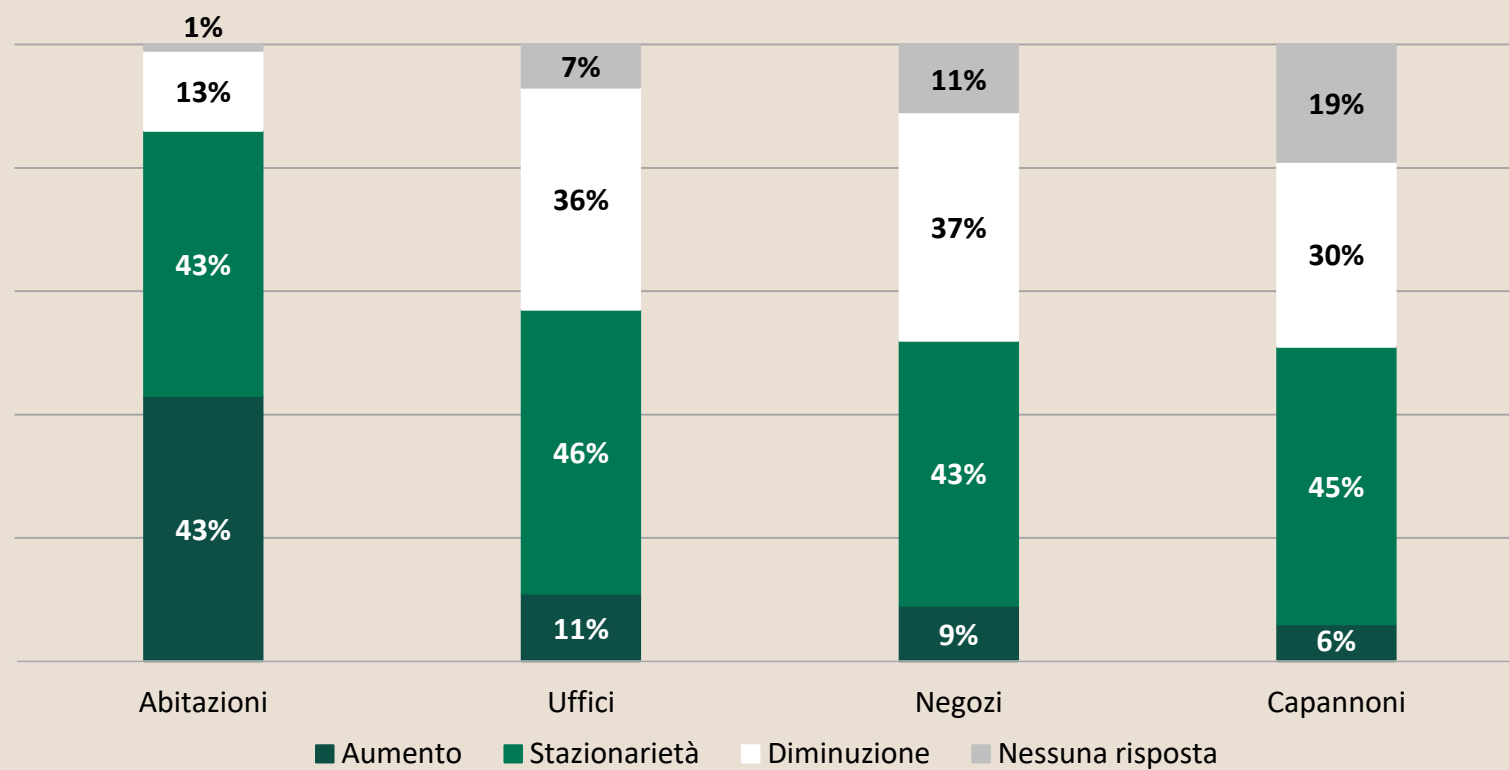
RIPARTIZIONE PERCENTUALE PER ZONA



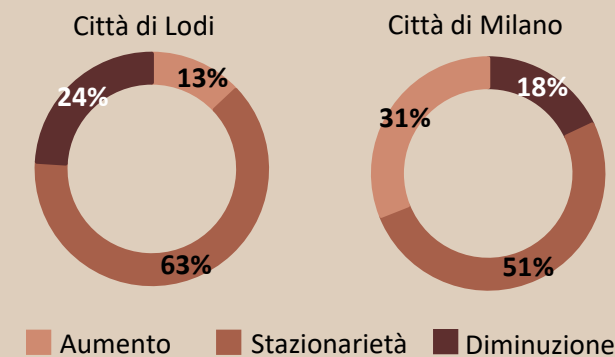
■ Nuovi ■ Recenti ■ Vecchi

01. Compravendite

PREZZI DI COMPRAVENDITA: Per tutte le categorie di immobili considerate si registra prevalentemente una stazionarietà dei prezzi di compravendita; in particolare lo si riscontra nella Città di Lodi (63%) e nella Città di Milano (51%).

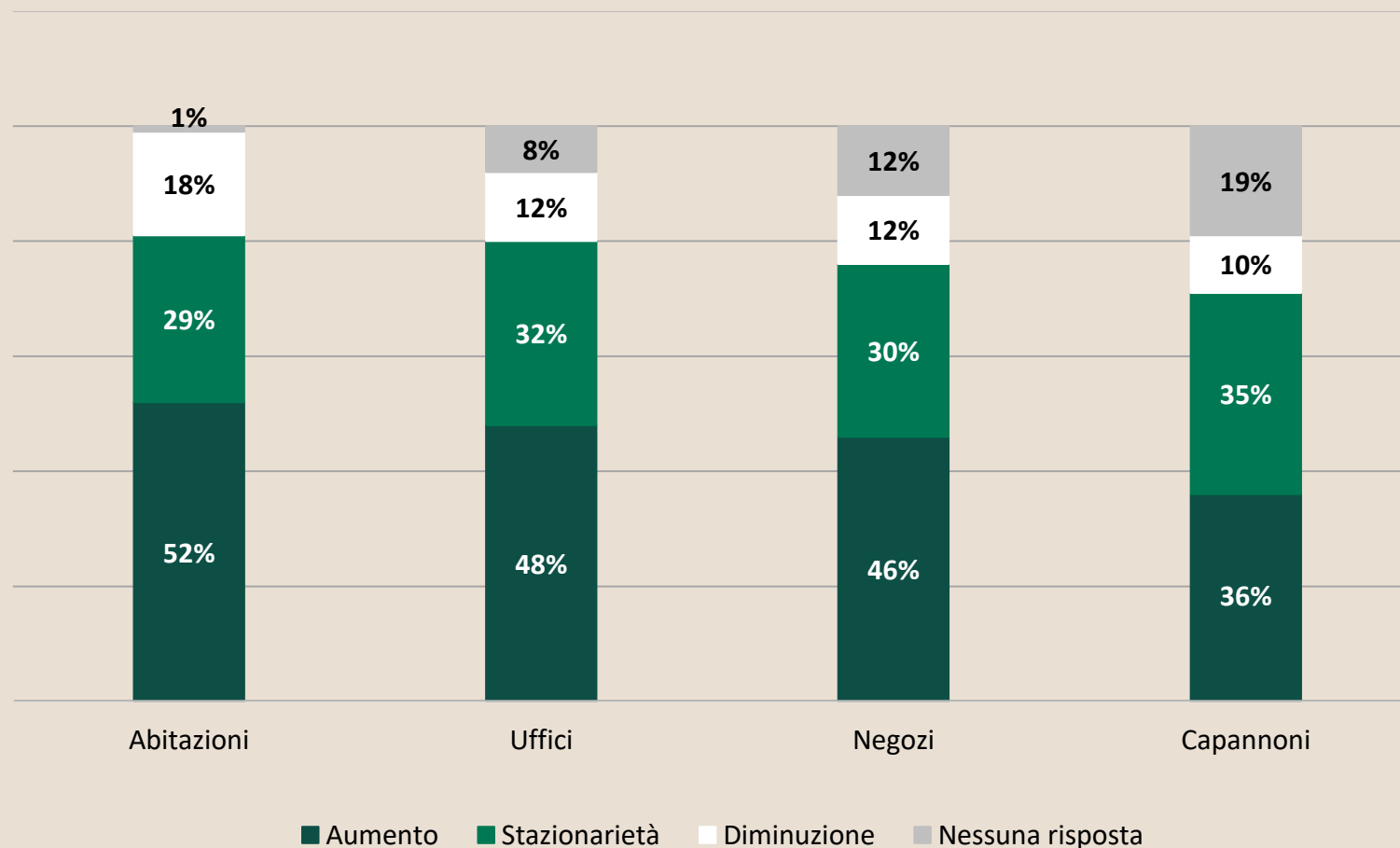


Zone che hanno registrato una maggiore stazionarietà dei prezzi di compravendita per Abitazioni, Uffici, Negozi e Capannoni.

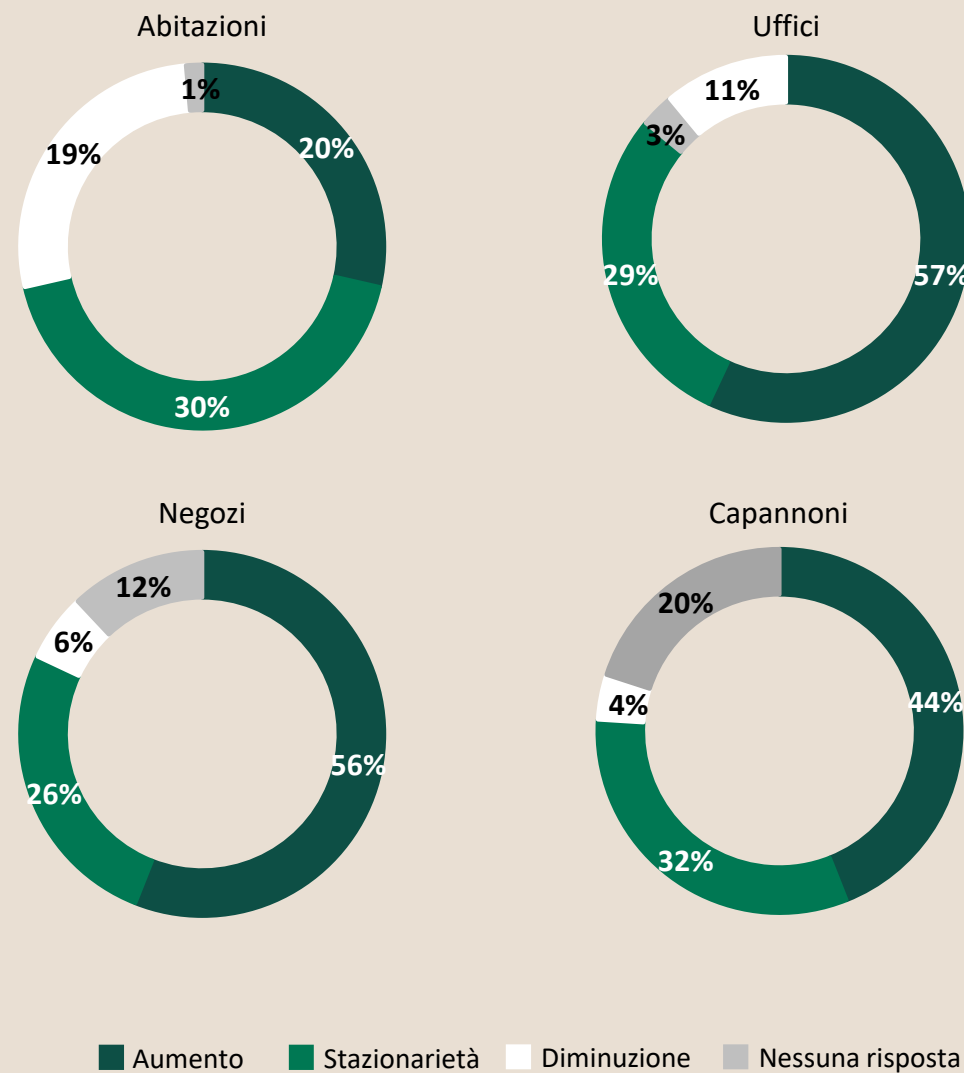


01. Compravendite

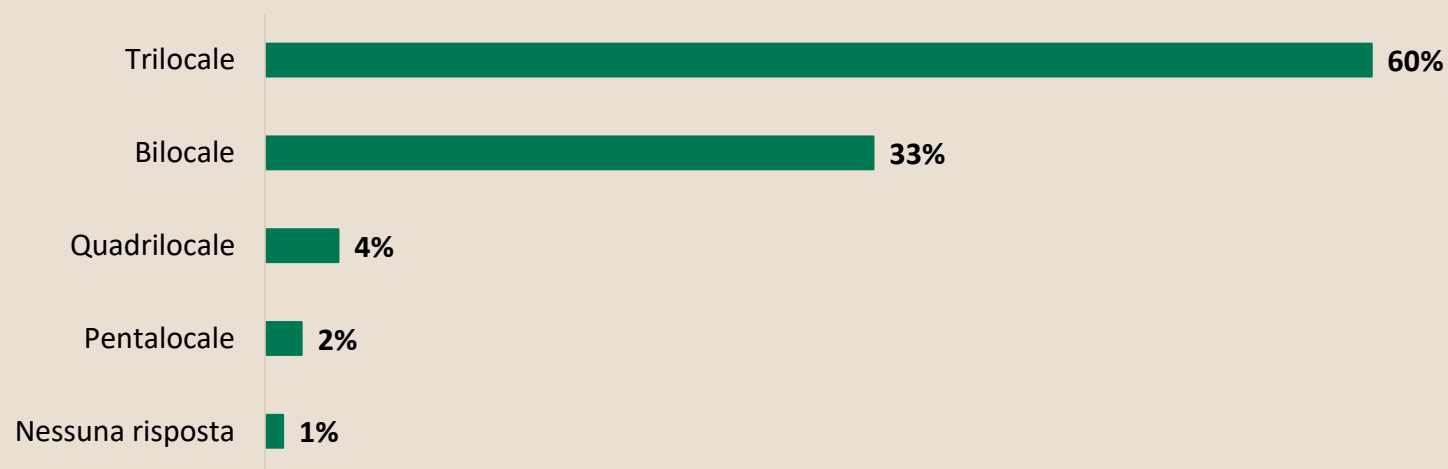
NUMERO DI APPUNTAMENTI PER VENDERE: Si riscontra un aumento del numero di appuntamenti finalizzato alla vendita per tutte le tipologie di immobili considerate, soprattutto nella Città di Milano, dove si è registrato un aumento del 67% dei rilevatori per le abitazioni, del 58% per gli uffici, del 56% per i negozi e del 43% per i capannoni.



TEMPI DI VENDITA:



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; ad eccezione della provincia di Milano dove vengono preferiti i Bilocali.

Città di Milano

59% Trilocale
37% Bilocale
3% Pentalocale
1% Quadrilocale

Provincia di Milano

55% Bilocale
38% Trilocale
7% Quadrilocale

Città di Lodi

50% Trilocale
50% Quadrilocale

Provincia di Lodi

100% Trilocale

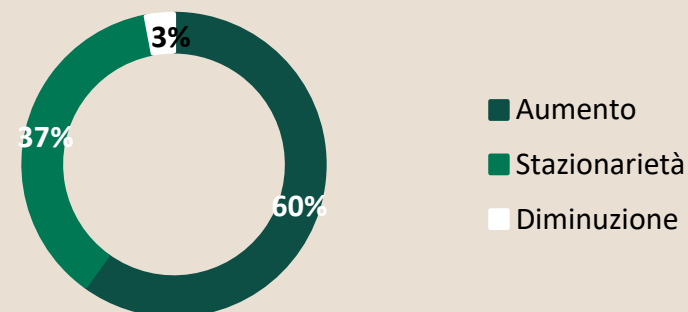
Città di Monza

75% Trilocale
25% Quadrilocale

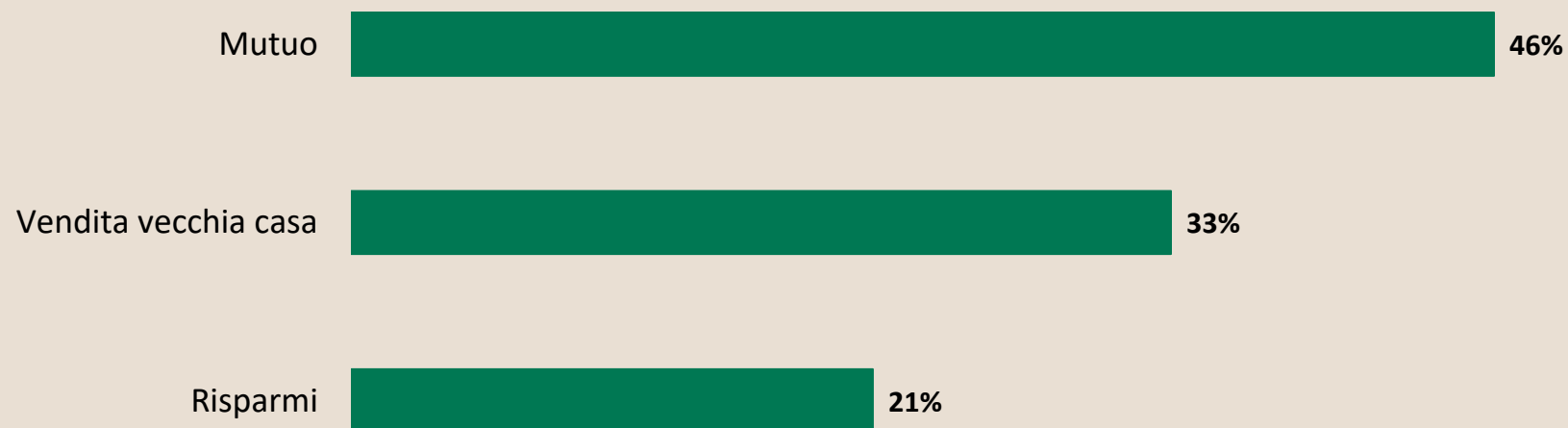
Provincia di Monza e Brianza

100% Trilocale

Ad influire sulla domanda di immobili usati è la classe energetica, per il 60% 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:



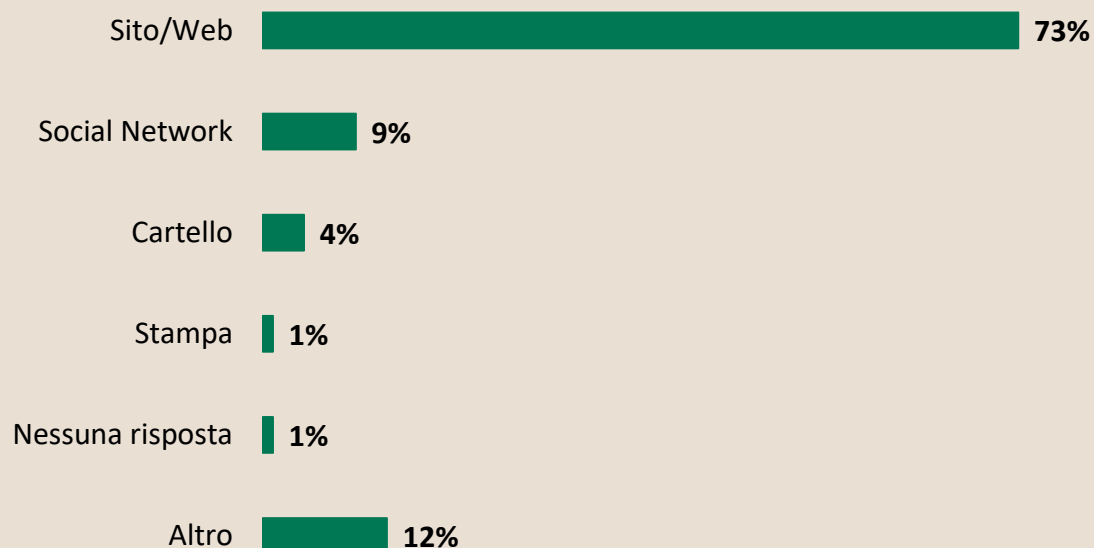
In tutte le zone, il mutuo è la modalità preferita per il reperimento delle risorse finanziarie per l'acquisto, ad eccezione della Città di Lodi in cui la modalità più frequente è la vendita della casa precedente.

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

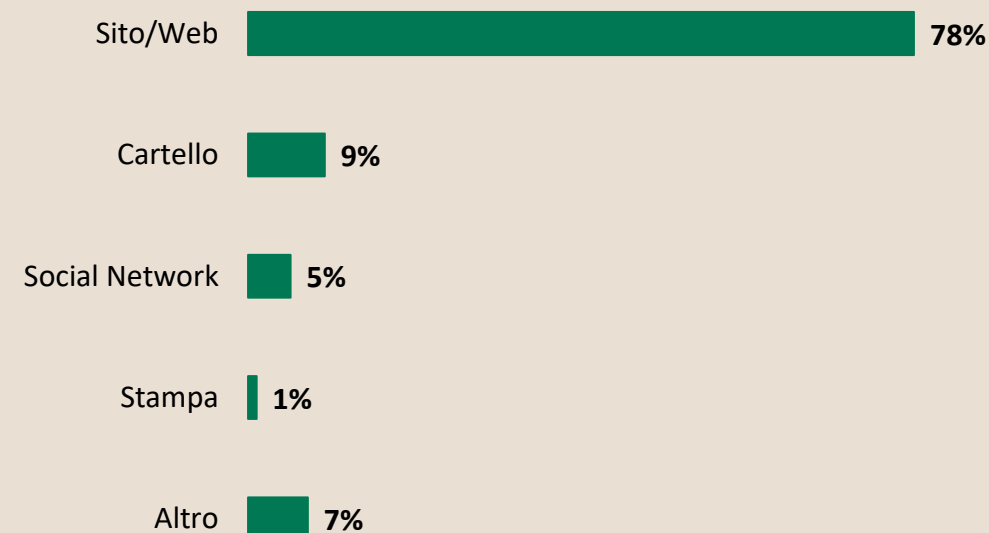
CATEGORIA	SCONTO MEDIO APPLICATO
ABITAZIONI	TRA IL 5% E IL 10%
UFFICI	TRA IL 5% E IL 10%
NEGOZI	TRA IL 5% E IL 10%
CAPANNONI	TRA IL 5% E IL 10%

Per le abitazioni, il 49% dei rispondenti ha rilevato uno sconto medio applicato tra il 5% e il 10%; per gli uffici il 38% ha registrato come lo sconto sia compreso tra 5% e il 10%; anche per i negozi il 28% conferma che lo sconto medio sia compreso tra 5% e il 10%, infine, per i capannoni il 24% dei rispondenti dichiarano che lo sconto medio applicato è maggiore del 15%.

STRUMENTI PIU' EFFICACI PER GENERARE CONTATTI CON I CLIENTI



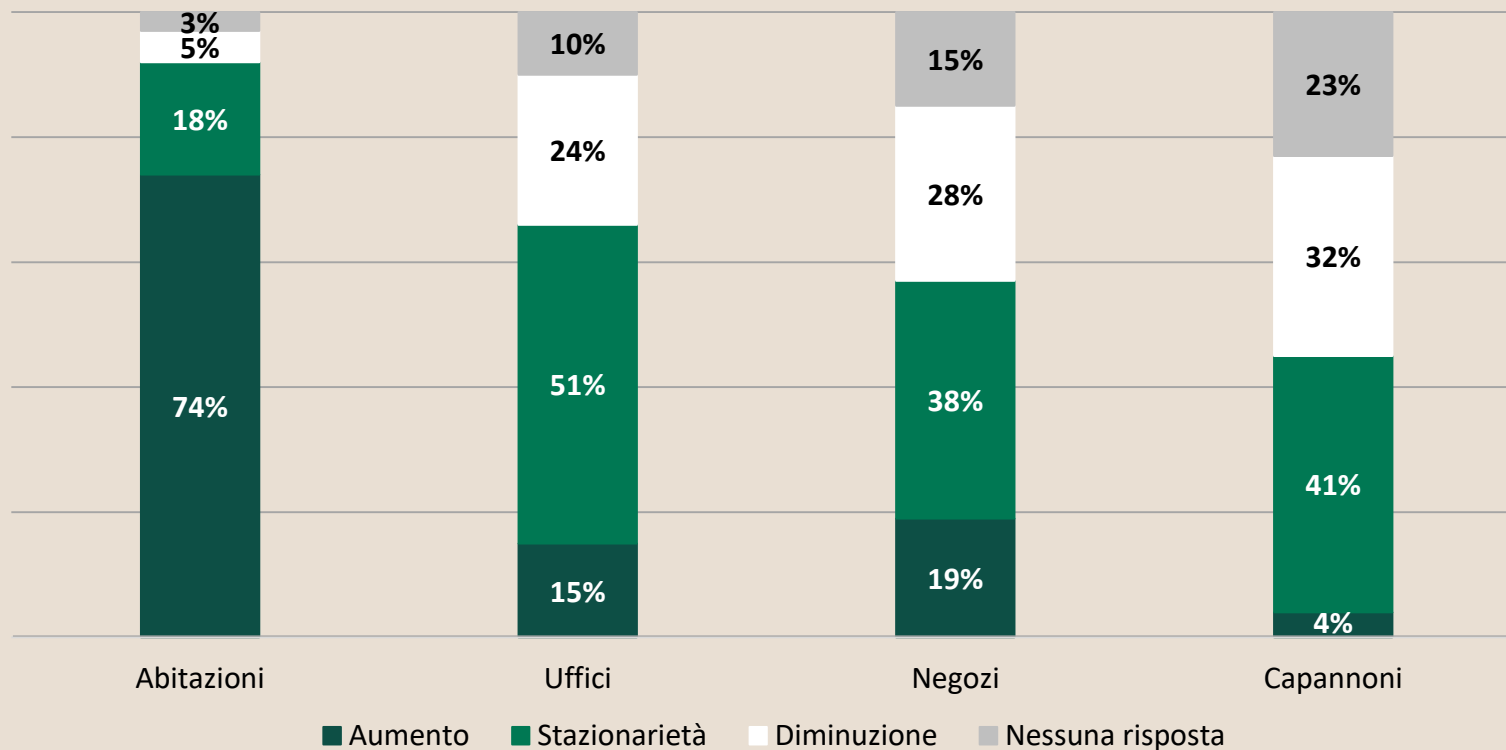
STRUMENTI PIU' EFFICIENTI PER GENERARE VENDITE



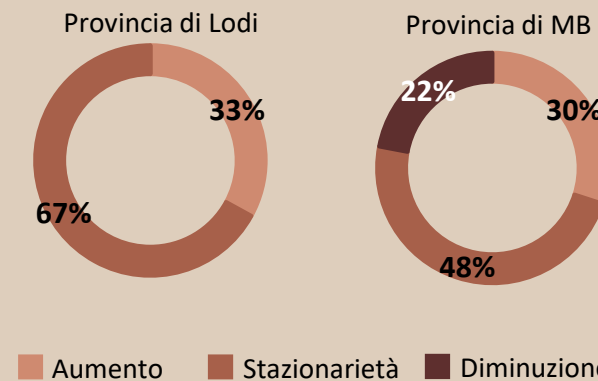
L'indagine FIMAA MiLoMB evidenzia come lo strumento più efficace per generare sia contatti che vendite siano il Sito aziendale e in generale il Web (certamente i portali dedicati). Per i contatti con i clienti risulta essere efficace anche l'uso dei Social Network (per il 9% degli intervistati).

Mentre per generare vendite, il cartello affisso sull'immobile di interesse o nelle vetrine delle agenzie riveste ancora un ruolo importante ed efficace. Il cartello rappresenta un «presidio territoriale» perché chi cerca un immobile spesso lo fa recandosi fisicamente nella zona di interesse. Allo stesso modo, è efficace anche una vetrina di agenzia ben strutturata di cartelli / monitor informativi.

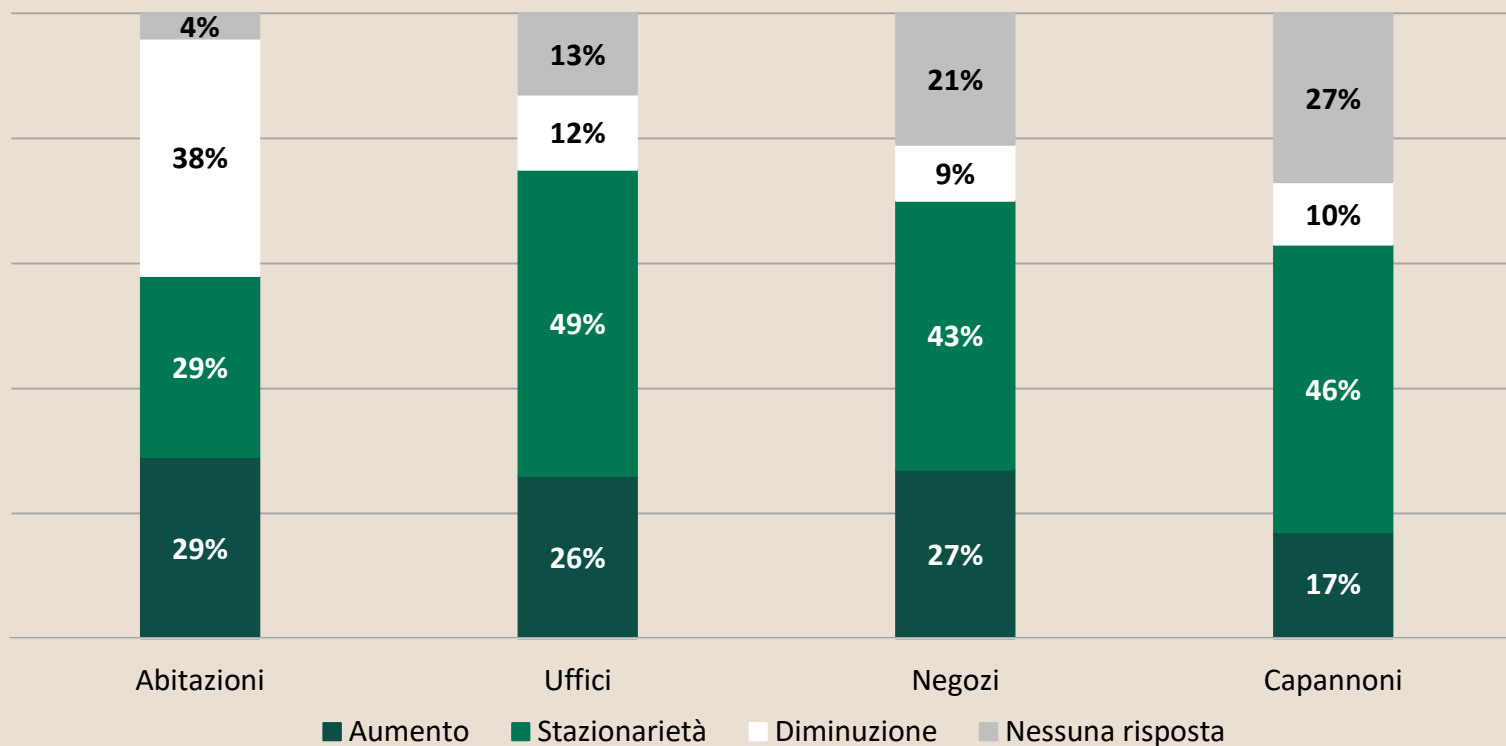
DOMANDA PER LOCAZIONE: Il 74% degli intervistati riscontra un aumento della domanda per la locazione, soprattutto a Lodi e provincia e a Monza e provincia dove il 100% dei rispondenti ha verificato un aumento; questo non accade per gli uffici, i negozi e i capannoni per i quali si percepisce una stazionarietà della domanda per acquisto, soprattutto nella provincia di Lodi e provincia di Monza e Brianza.



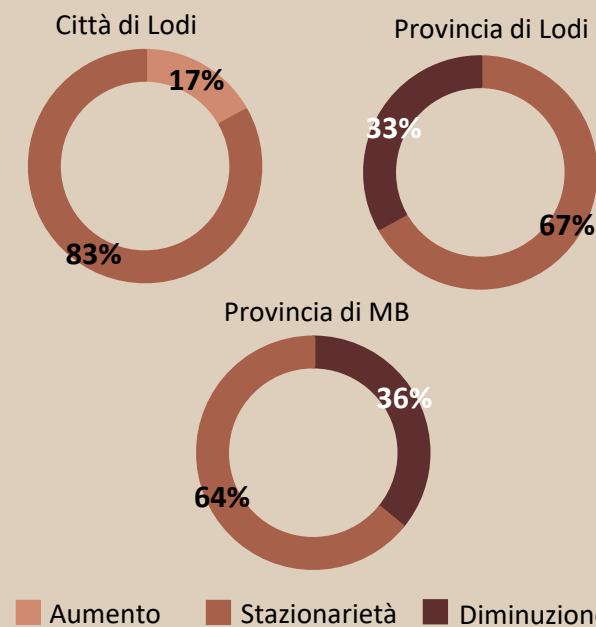
Zone che hanno registrato una maggiore stazionarietà della domanda per locazione per Uffici, Negozi e Capannoni.



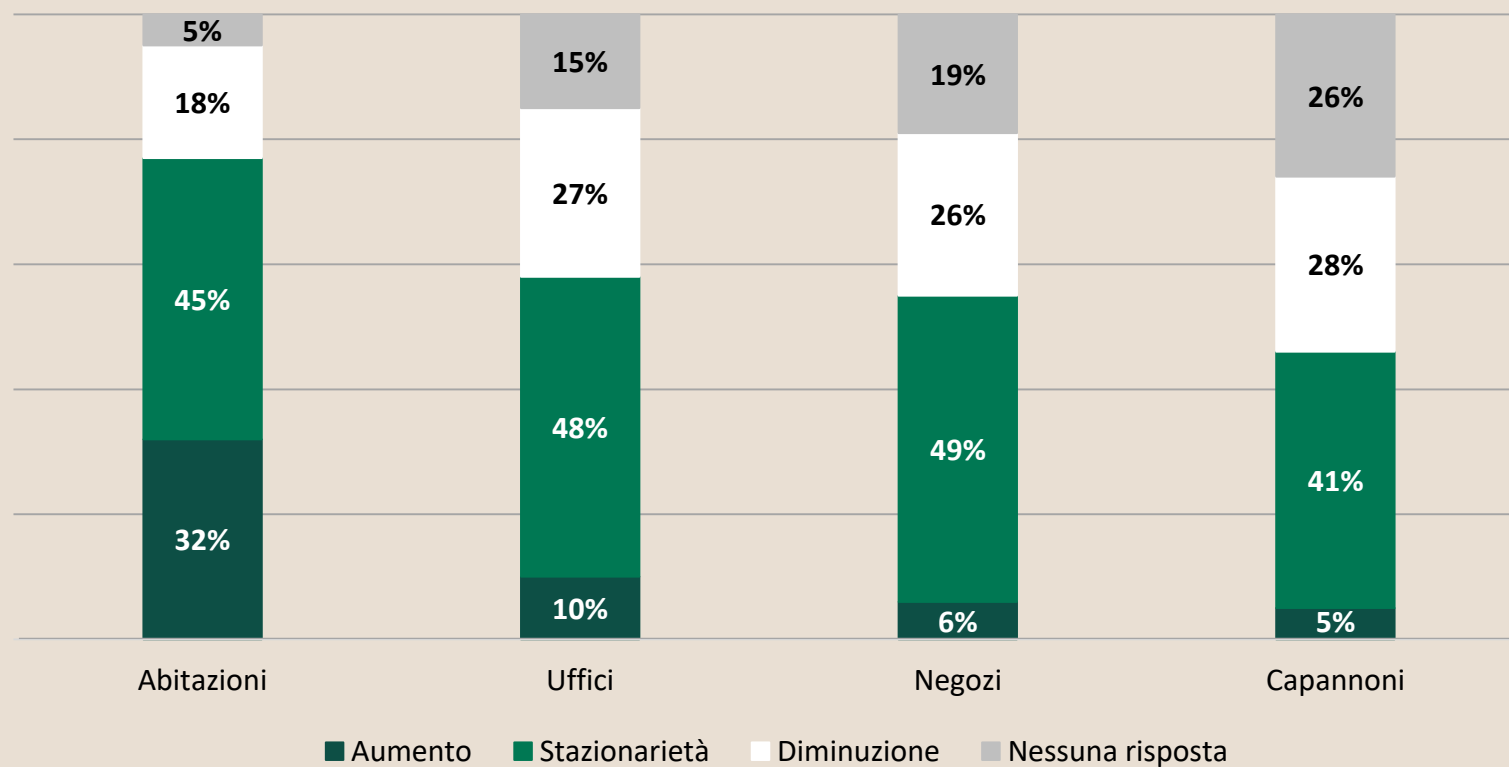
OFFERTA DI LOCAZIONE: Gli immobili destinati a locazione per uso abitativo si riducono; restano stazionari quelli a uso non residenziale (uffici, negozi e capannoni) soprattutto a Lodi, città e provincia, e in generale nella Brianza.



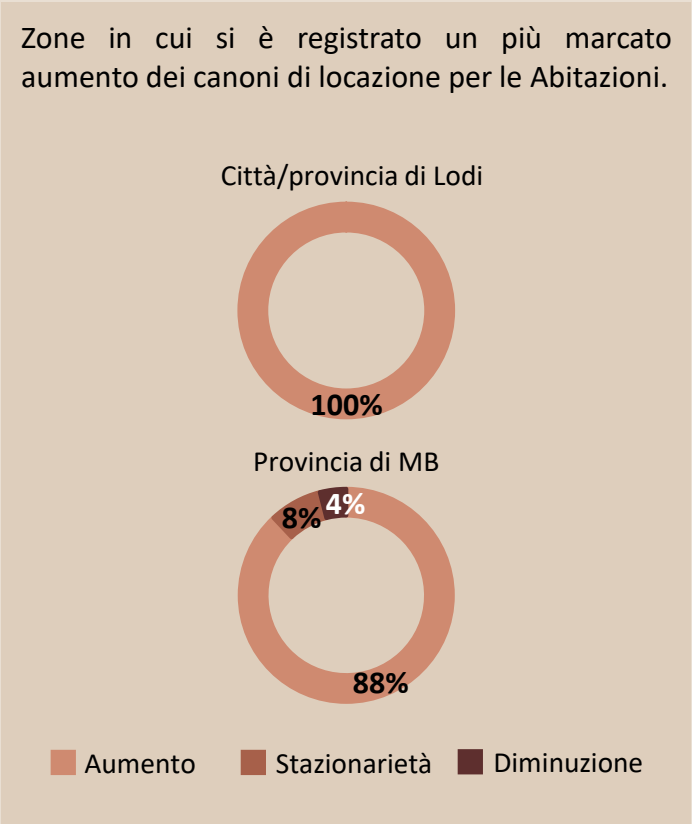
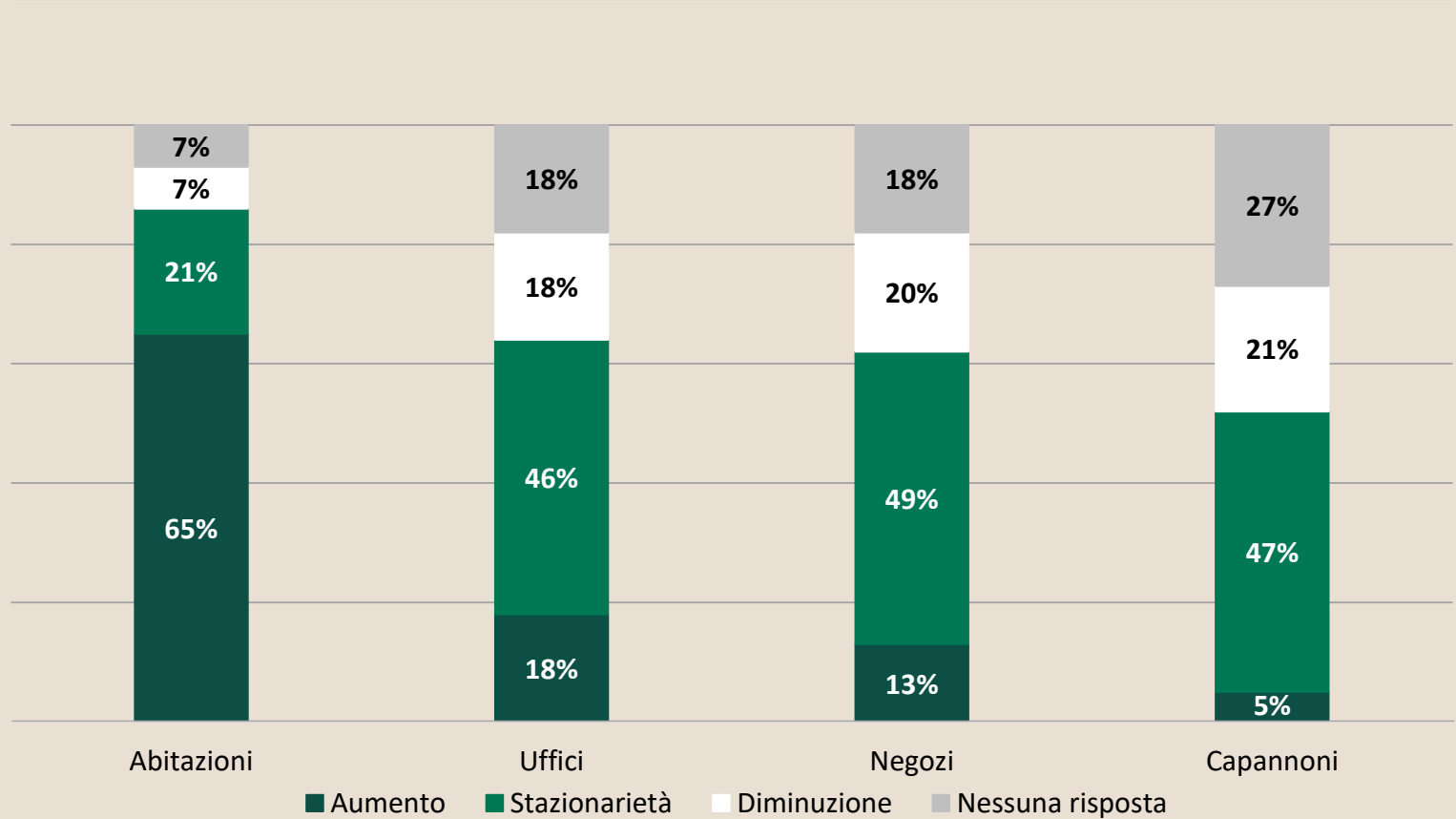
Zone che hanno registrato una maggiore stazionarietà dell'offerta di locazione per Uffici, Negozi e Capannoni.



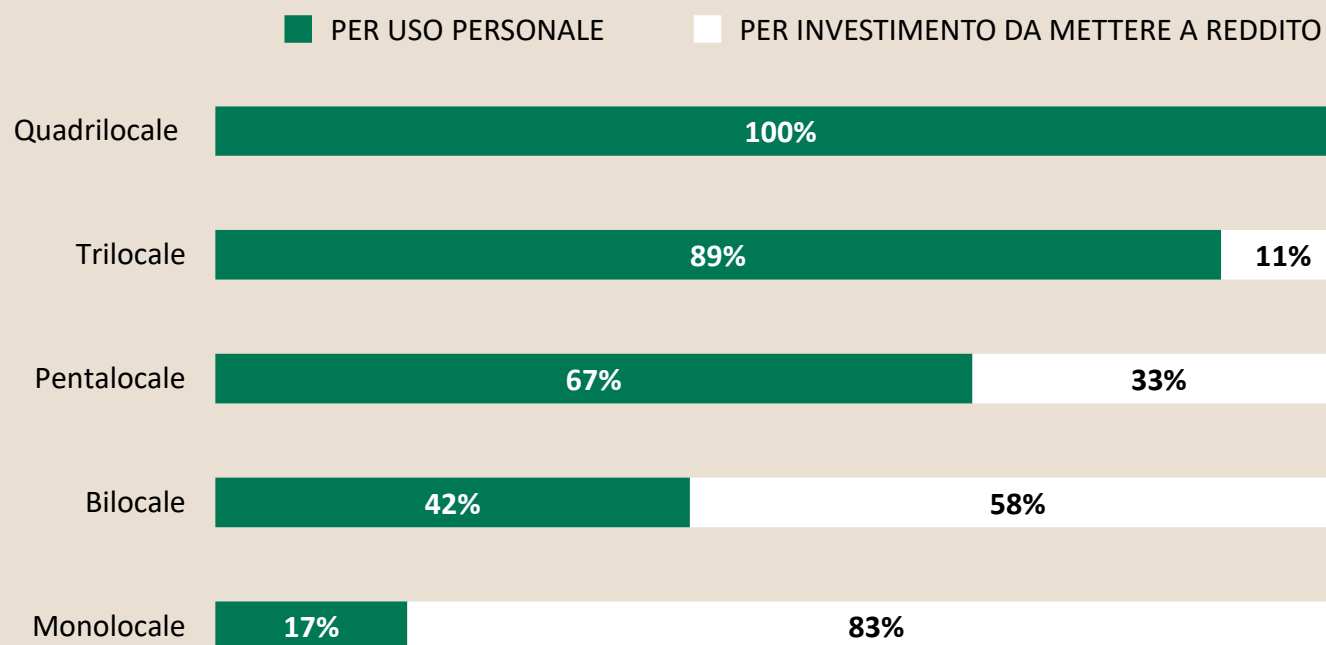
NUMERO DI LOCAZIONI: si registra stazionarietà nel numero di locazioni presenti sui territori di interesse.



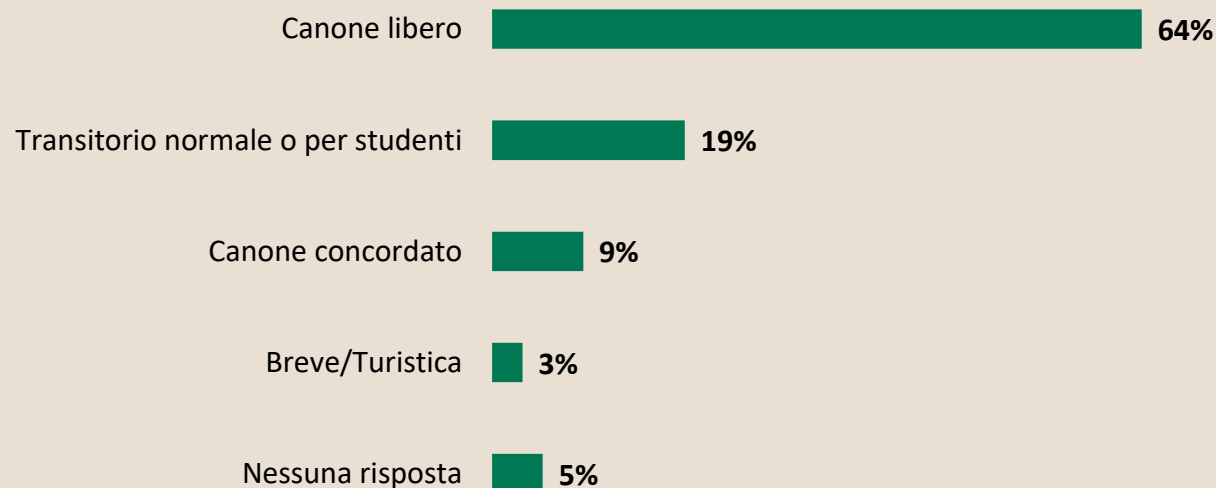
CANONI DI LOCAZIONE: Il canone di locazione per le abitazioni ha subito una crescita, per il 100% degli intervistati, nella città e nella provincia di Lodi e per l'88% nella provincia di Milano. Nella provincia di Monza e Brianza per il 65% dei rispondenti vi è stato un aumento.



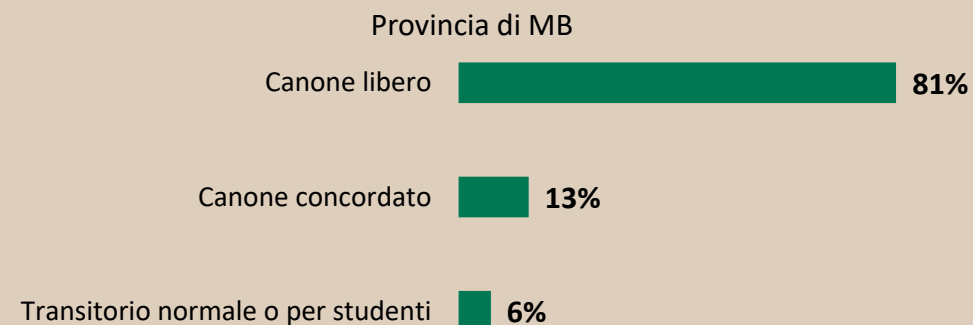
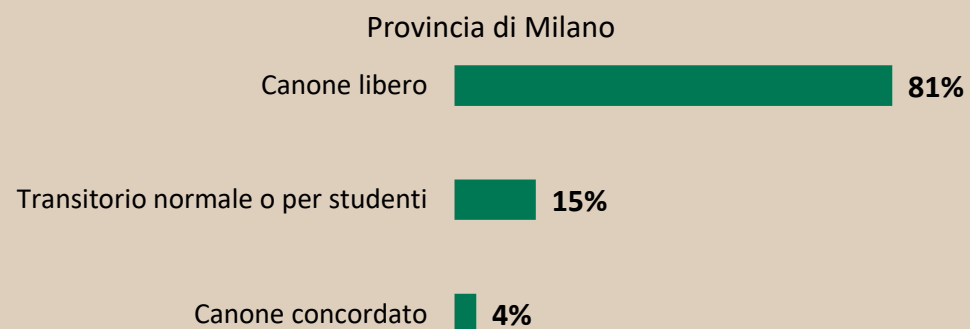
TIPOLOGIA DI IMMOBILE PIU' RICHIESTO: Quadrilocali e trilocali sono categorie di appartamenti che, per la quasi totalità di chi ha risposto al sondaggio, vengono maggiormente richiesti per uso personale; diversa la situazione per i bilocali, con il 58% degli intervistati che dichiara di voler acquistare questa tipologia a scopo di investimento. Questa tendenza emerge in misura ancora maggiore per i monolocali, come dichiarato dall'83%. Emerge chiaramente, quindi, come al diminuire della metratura dell'immobile aumenti la percentuale degli acquirenti che vogliono mettere a reddito l'investimento fatto (soprattutto nelle grandi città, Milano in particolare vista l'alta domanda di immobili in affitto).



TIPOLOGIA DI LOCAZIONE PREVALENTE IN CASO DI IMMOBILE A REDDITO: Come tipo di contratto, prevale quello a canone libero, soprattutto a Lodi e provincia (100%) e in provincia di Milano e di Monza e Brianza (81%). A livello generale, il canone libero è per il 64% degli intervistati il contratto di locazione più diffuso.

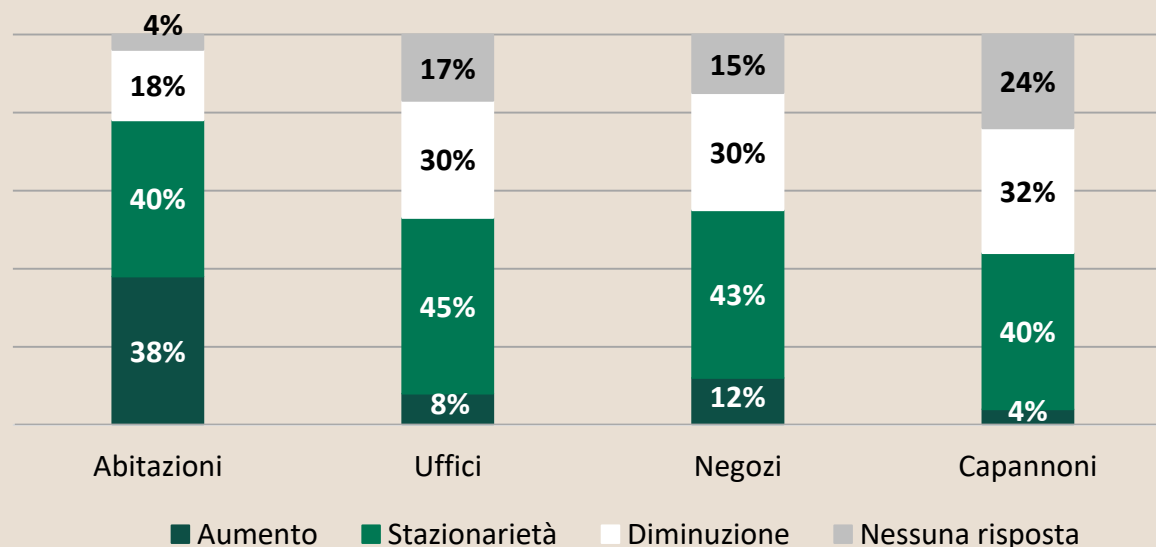


Zone in cui la tipologia di locazione prevalente in caso di immobile a reddito è il Canone libero (oltre a Lodi città e provincia in cui la totalità dei rilevatori riscontra maggiormente utilizzato il canone libero).

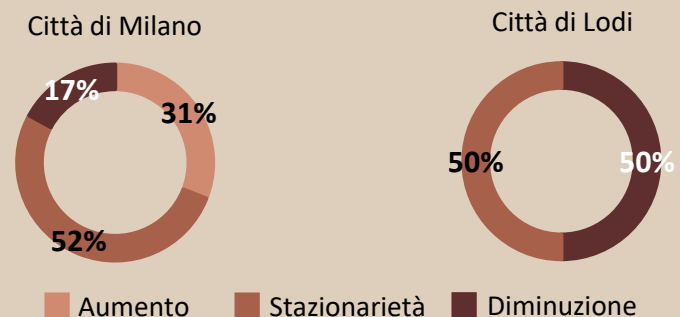


03. Previsioni Compravendite

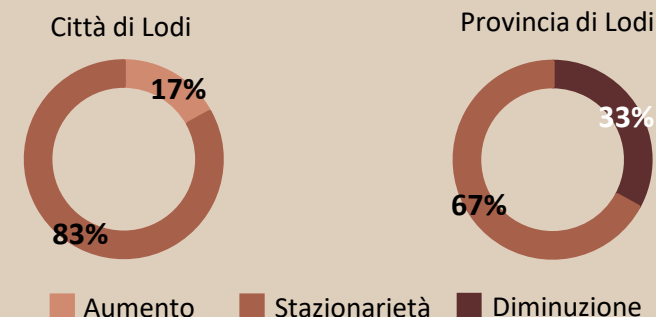
COMPRAVENDITE - NUMERO DI SCAMBI: Per quanto riguarda le compravendite, nel 2025 si prevede una situazione perlopiù stazionaria rispetto al numero di transazioni.



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

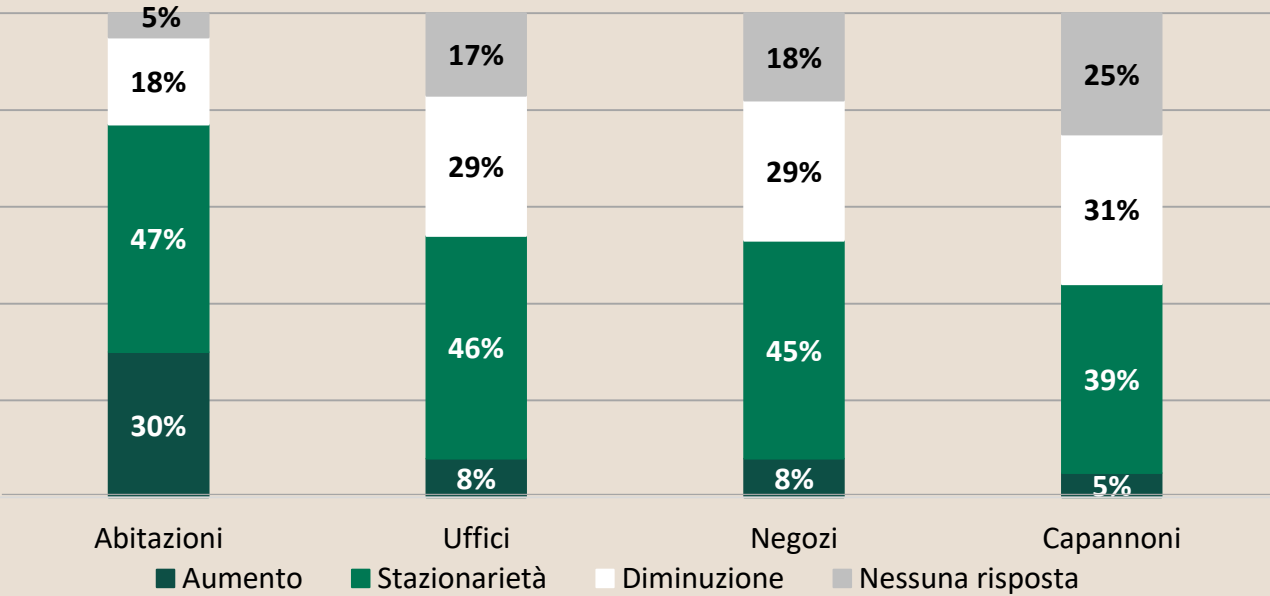


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Uffici, Negozi e Capannoni.

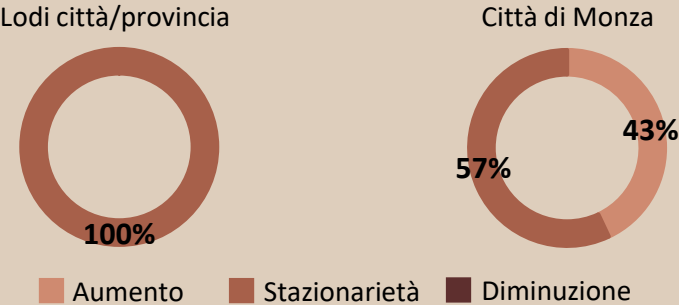


03. Previsioni Compravendite

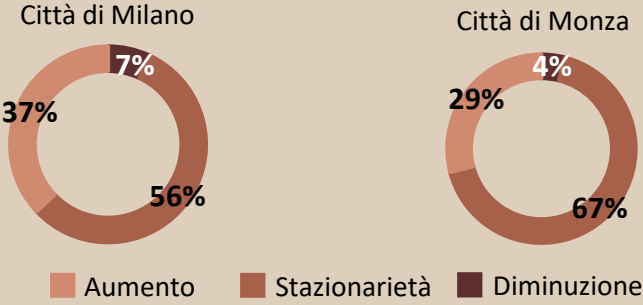
COMPRAVENDITE - ANDAMENTO PREZZI DI VENDITA: Nel 2025 è prevista per tutte le categorie di immobili considerate una stazionarietà riguardo i prezzi di vendita, a livello zonale soprattutto nella città e provincia di Lodi e a Monza per le abitazioni; nelle città di Monza e Milano per uffici, negozi e capannoni.



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

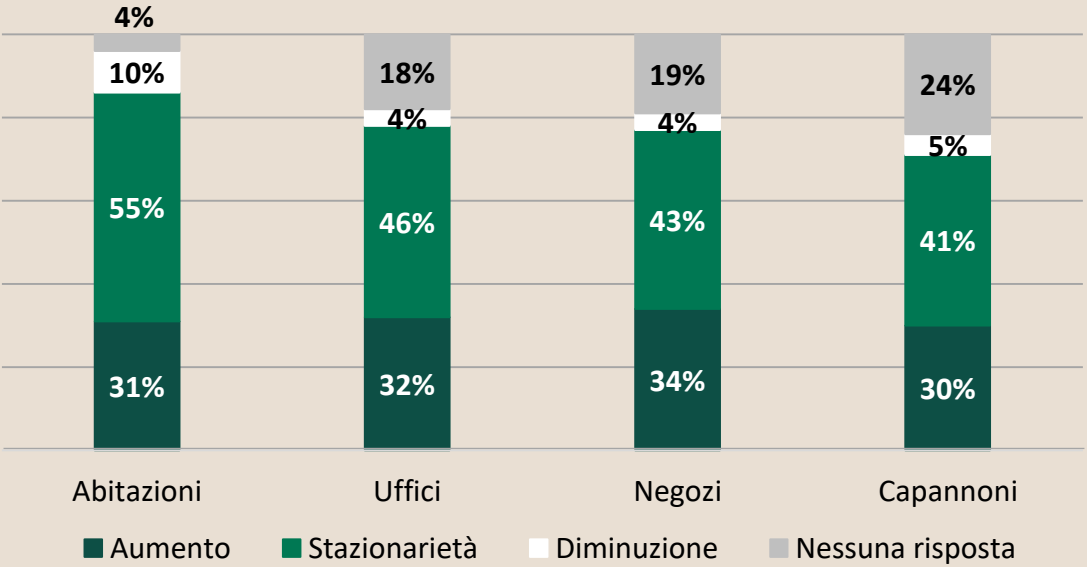


Zone per cui si prospetta una stazionarietà maggiore per Uffici, Negozi e Capannoni.

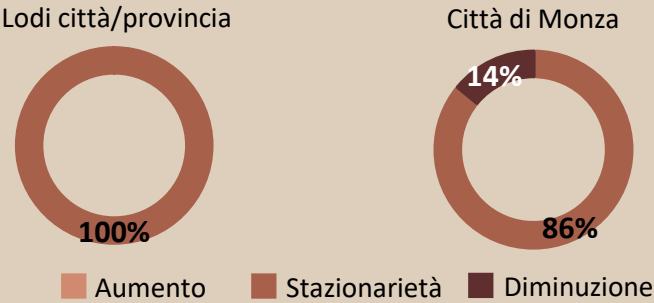


03. Previsioni Compravendite

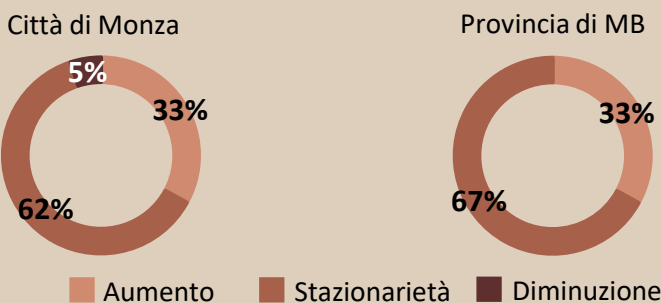
COMPRAVENDITE - SCONTI MEDI APPLICATI: Nel 2025, l'indagine fa emergere un sentiment di stabilità per tutte le categorie considerate rispetto agli sconti medi applicati (tendenza più marcata a Monza, sia città sia provincia).



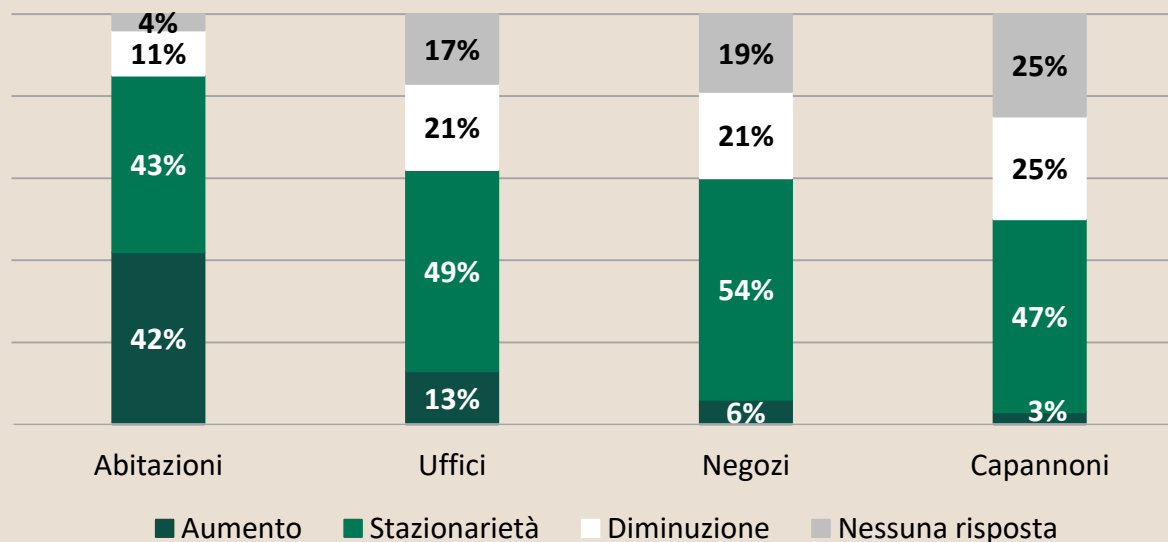
Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per le Abitazioni.



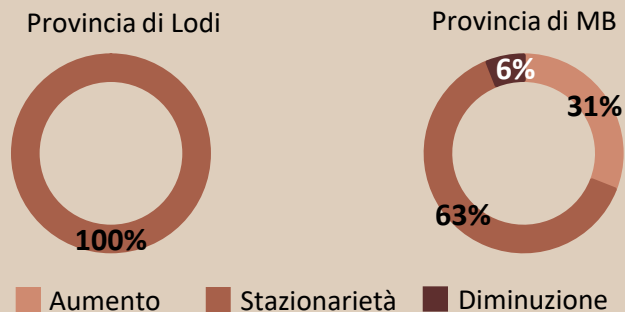
Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Negozi, Uffici e Capannoni.



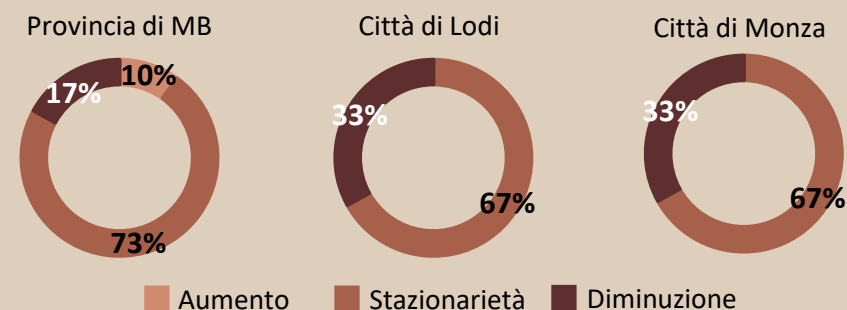
LOCAZIONI – NUMERO DI SCAMBI: Anche in questo caso, la maggior parte dei rispondenti registra una stazionarietà del numero di locazioni per le abitazioni.



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

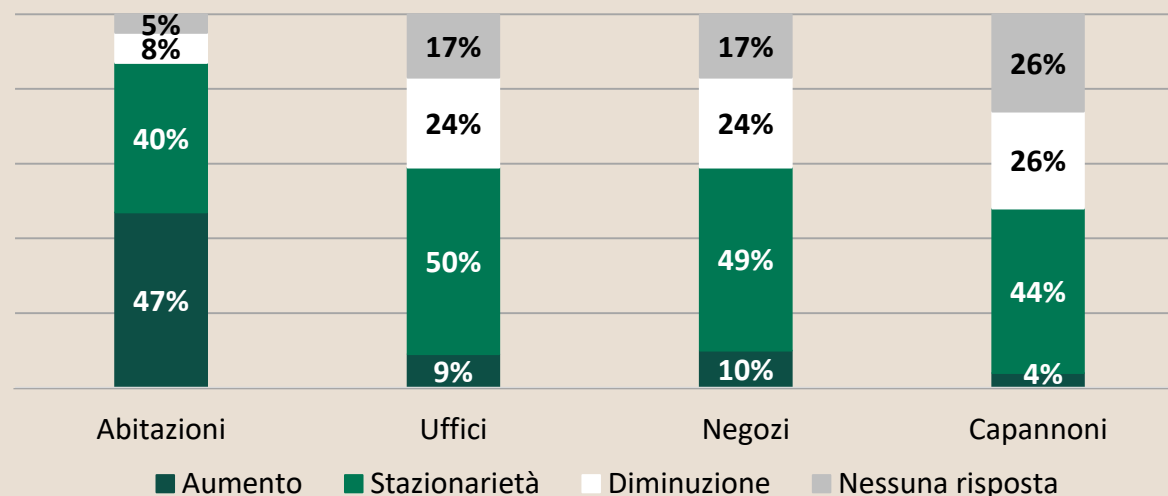


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Uffici, Negozi e Capannoni.

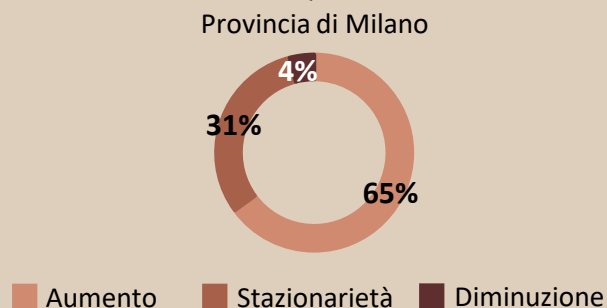


04. Previsioni Locazioni

LOCAZIONI - ANDAMENTO CANONI DI LOCAZIONE: Nel 2025 i valori dei canoni di locazione residenziali subiranno un aumento (ha risposto in tal senso il 47% degli intervistati); mentre per negozi, capannoni e soprattutto uffici i valori saranno stabili. Rilevante l'aumento previsto per la Città di Milano, oltre che per la città e la provincia di Lodi, sempre in ambito residenziale, mentre per il settore terziario spicca il dato di Milano e della provincia di MB.



Zona in cui si prospetta un maggiore aumento per le Abitazioni (oltre alla Città di Lodi e alla sua provincia in cui il 100% rileva un aumento).



Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Uffici, Negozi e Capannoni (oltre alla provincia di Lodi in cui il 100% dei rispondenti rileva stazionarietà).

