

Andamento del mercato immobiliare Sentiment FIMAA MiLoMB I trimestre 2025

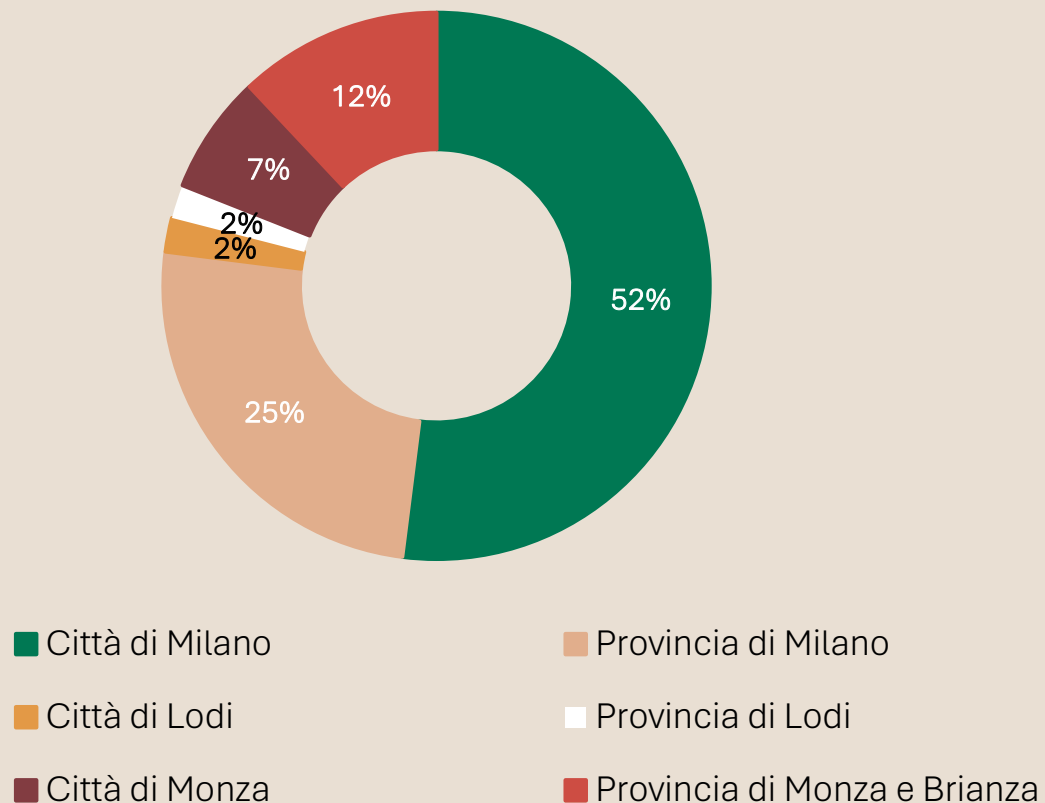
Indagine trimestrale FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza



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:

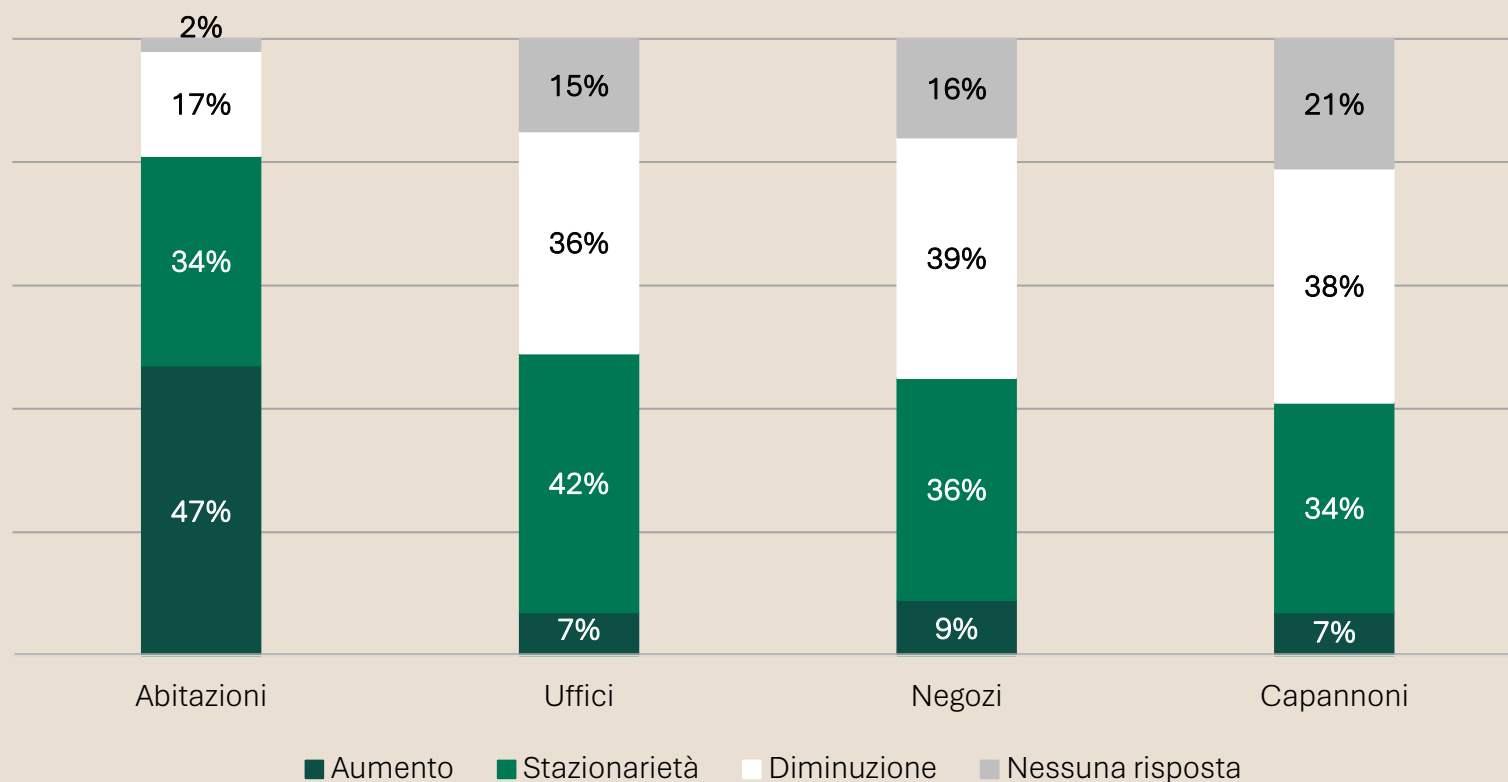


Il 52% dei rispondenti proveniva dalla città di Milano, a seguire il 25% dalla provincia di Milano, il 12% dalla provincia di Monza e Brianza, l' 11% dalla città di Lodi, dalla città di Monza e dalla provincia di Lodi.

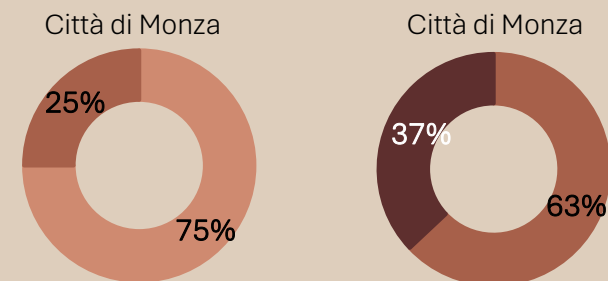
01. Compravendite.....	pag. 4
02. Locazioni.....	pag. 14
03. Previsioni Compravendite.....	pag. 20
04. Previsioni Locazioni.....	pag. 23

01. Compravendite

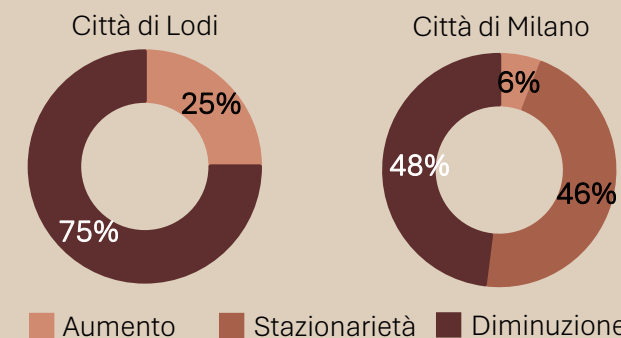
DOMANDA PER ACQUISTO – Per il 47% dei rispondenti si riscontra un aumento della domanda di acquisto per le abitazioni, soprattutto nella città di Monza (il 75% dei rispondenti) e provincia di Milano (il 55%), oltre al territorio lodigiano in cui tutti i rispondenti hanno rilevato un aumento; negli uffici si registra, per il 42% dei rispondenti, stazionarietà (soprattutto nella città di Monza, 63%) mentre per negozi e capannoni si riscontra una diminuzione della domanda per acquisto, in particolare nella Città di Lodi, Milano città e provincia.



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

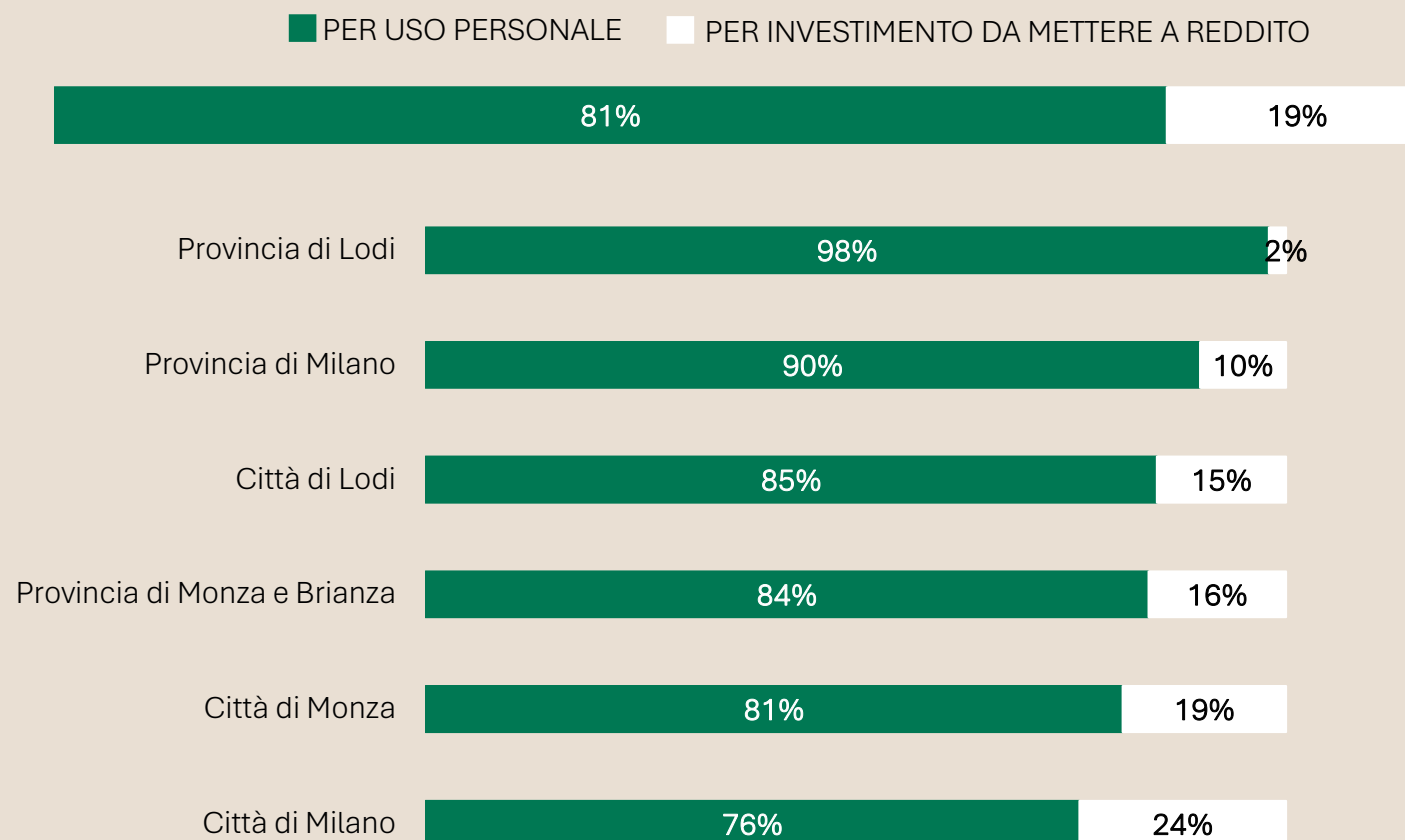


Zone che hanno registrato una più marcata diminuzione della domanda di acquisto per Negozi e Capannoni.



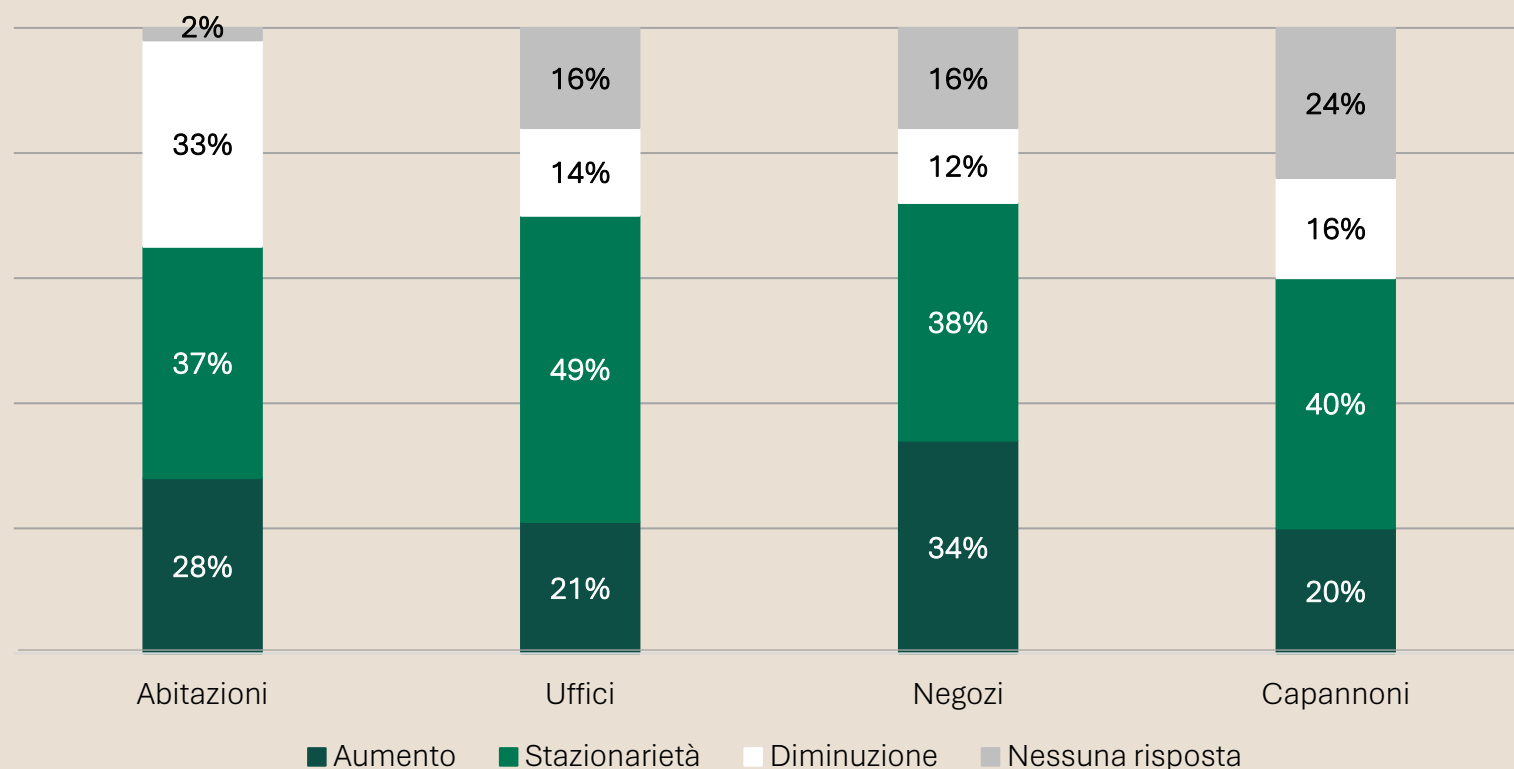
01. Compravendite

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 rappresentano gli estremi del grafico in base alle due variabili considerate: la prima è la provincia di Lodi dove più è alto il numero di chi acquista un immobile per uso personale (98%), la seconda è - al contrario – la città dove è più alta la percentuale di chi acquista immobili per metterlo a reddito (24%).

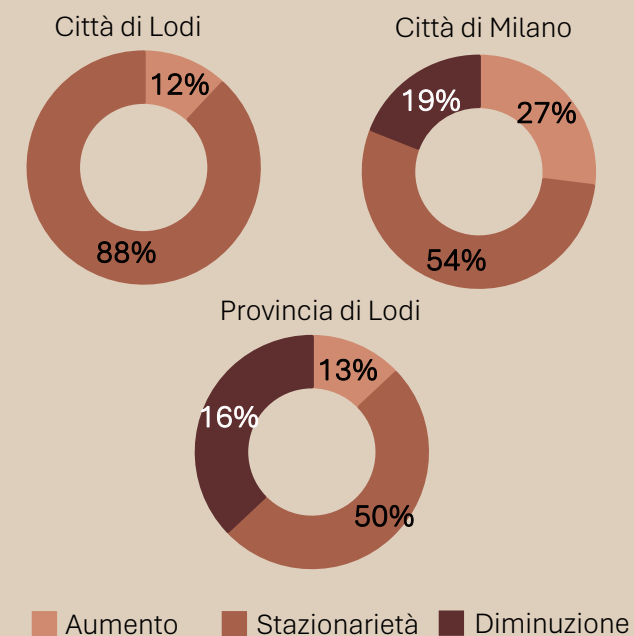


01. Compravendite

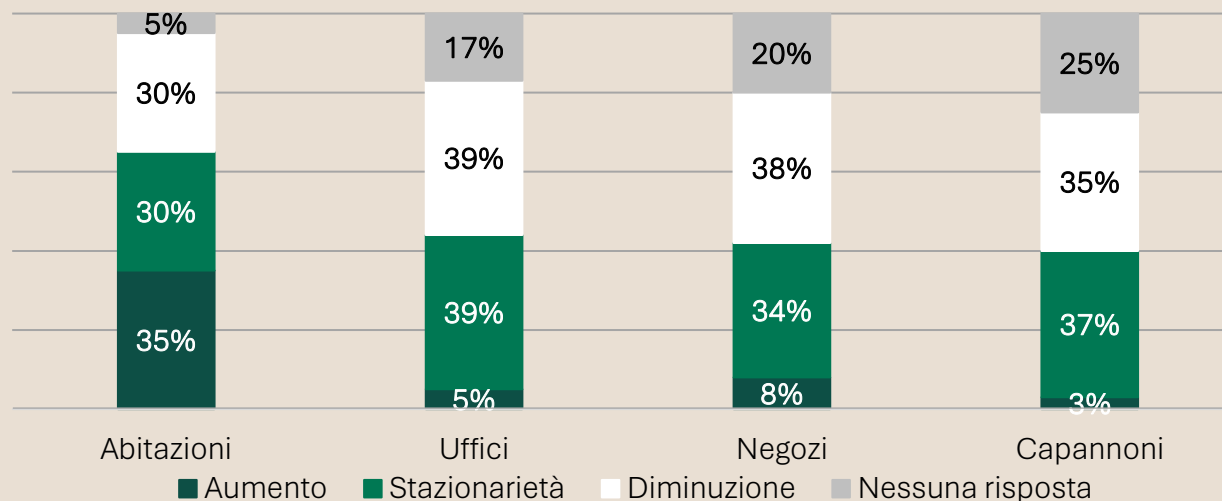
OFFERTA IN VENDITA – Per le abitazioni si è registrata in maggior percentuale una stazionarietà dell’offerta sul mercato anche se si rileva un aumento importante di immobili invenduti, che vanno ad aumentare l’offerta in portafoglio, fattore determinato principalmente dal persistente mismatch fra la domanda e l’offerta; anche per uffici, negozi e capannoni l’offerta in vendita è stazionaria. Nella Città di Lodi per l’88% degli intervistati vi sarà stazionarietà per la vendita di abitazioni, uffici, negozi e capannoni. Per la città di Milano è del 54% e per la provincia di Lodi è del 50%.



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



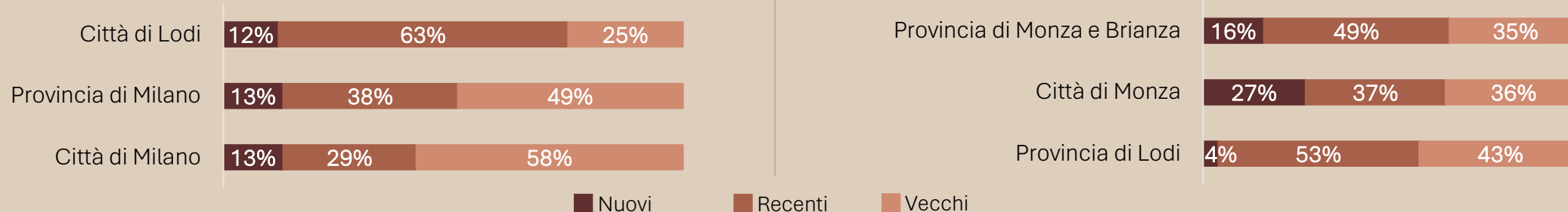
NUMERO DI SCAMBI: Nelle abitazioni si registra un aumento del numero di scambi; negli uffici si percepiscono ugualmente stazionarietà e diminuzione mentre nei negozi vi è una diminuzione; infine nei capannoni vi è stazionarietà.



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:

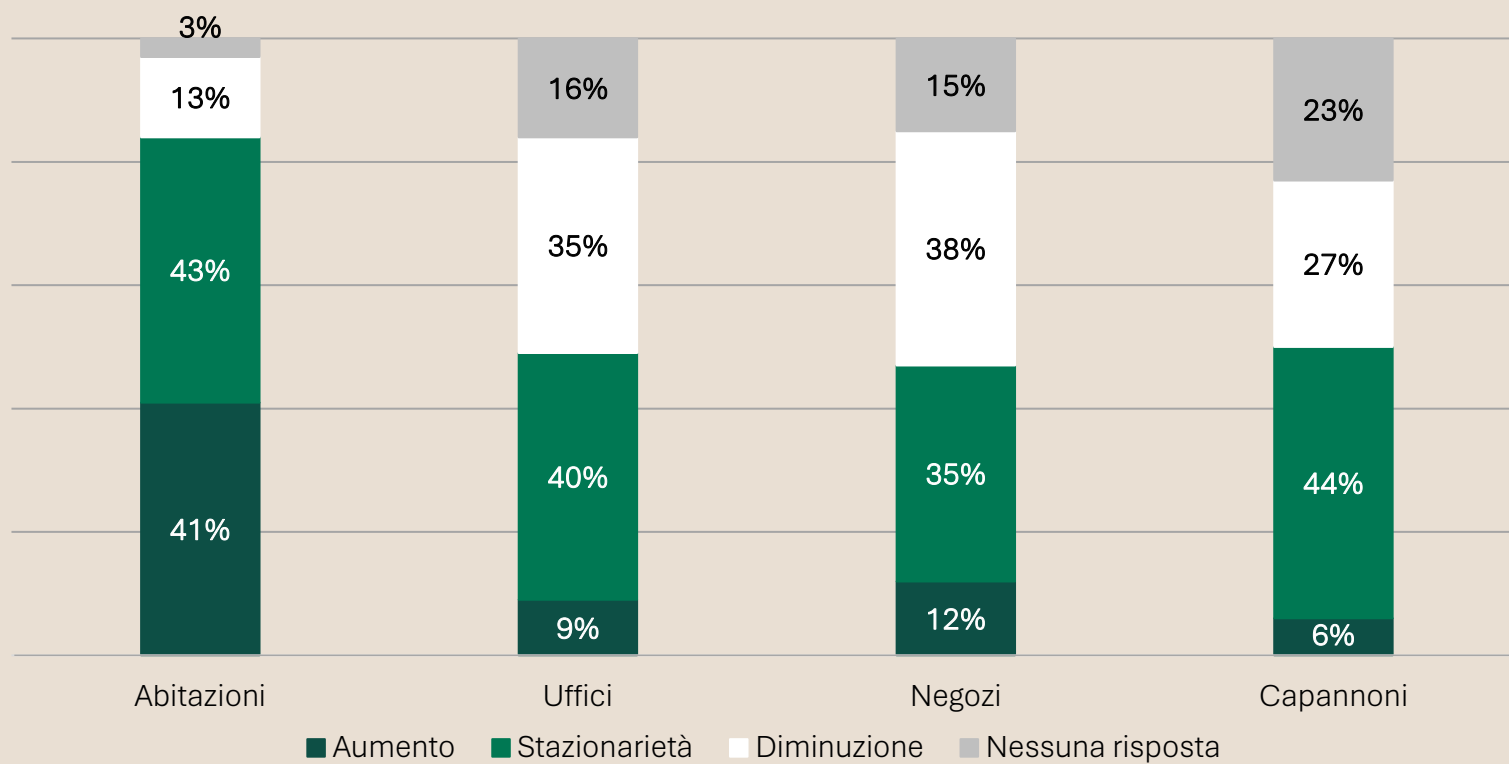
● Nuovi: 15% ● Recenti: 35% ● Vecchi: 50%

RIPARTIZIONE PERCENTUALE PER ZONA

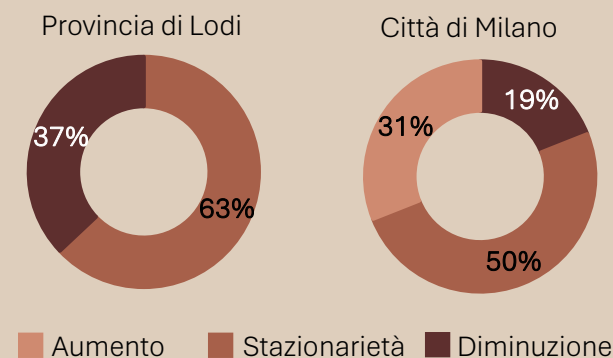


01. Compravendite

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 provincia di Lodi (63%) e nella città di Milano (51%).

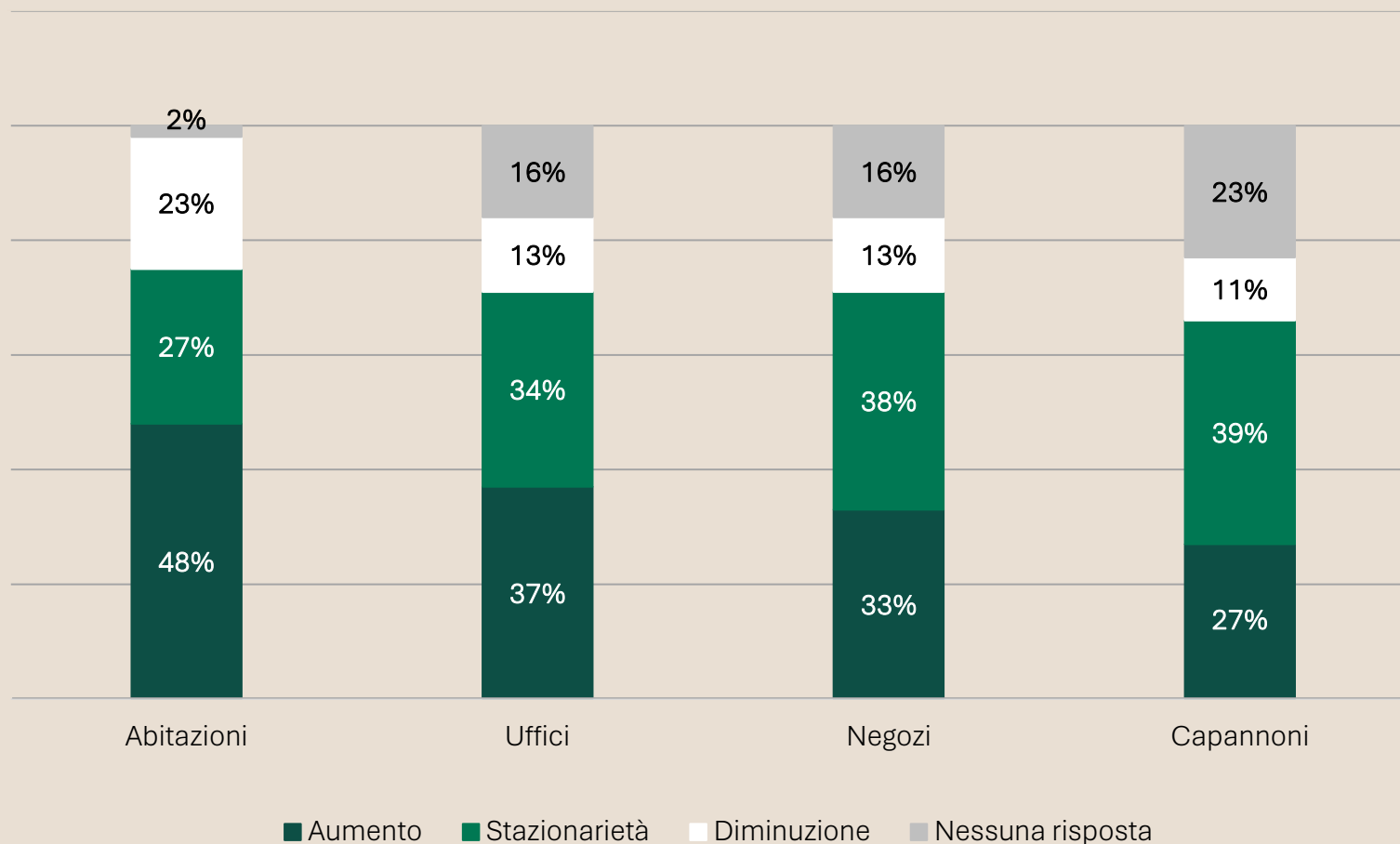


Zone che hanno registrato una maggiore stazionarietà dei prezzi di compravendita per Abitazioni, Uffici, Negozi e Capannoni.

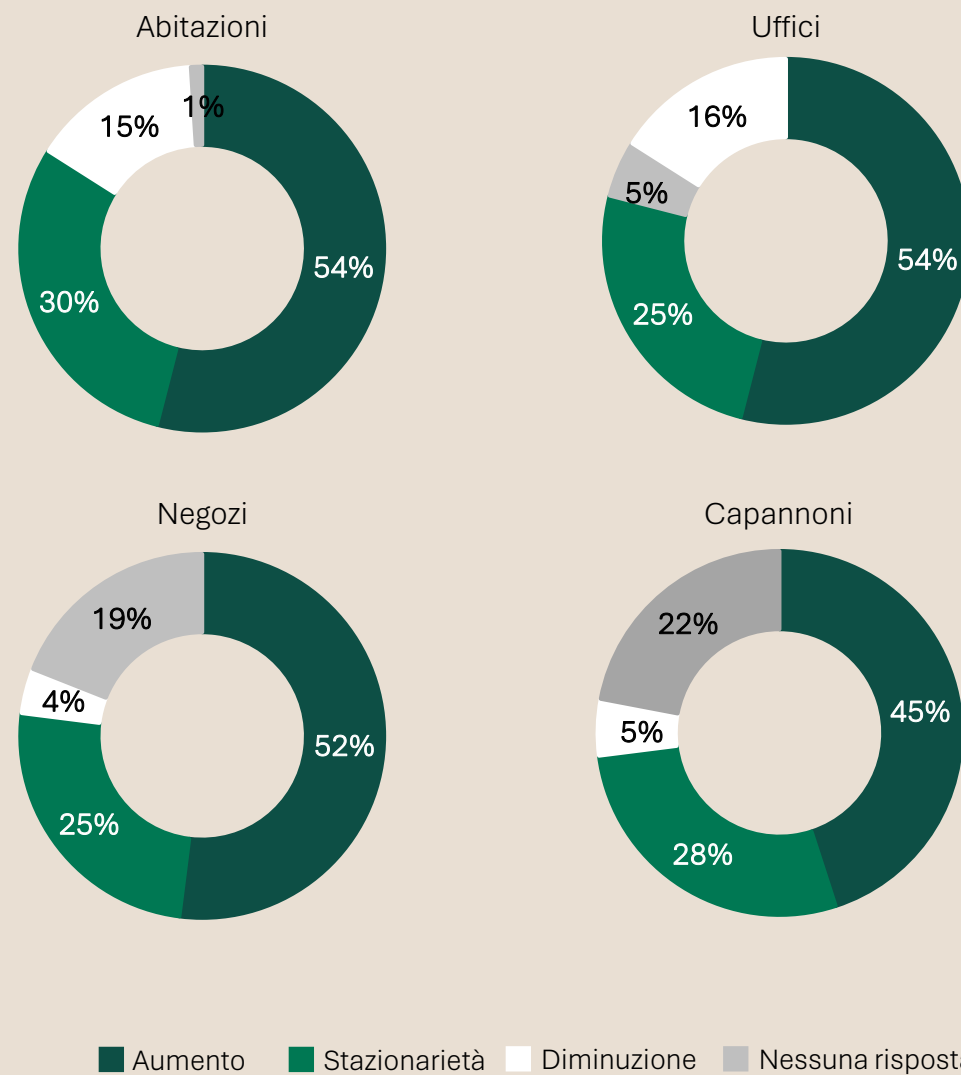


01. Compravendite

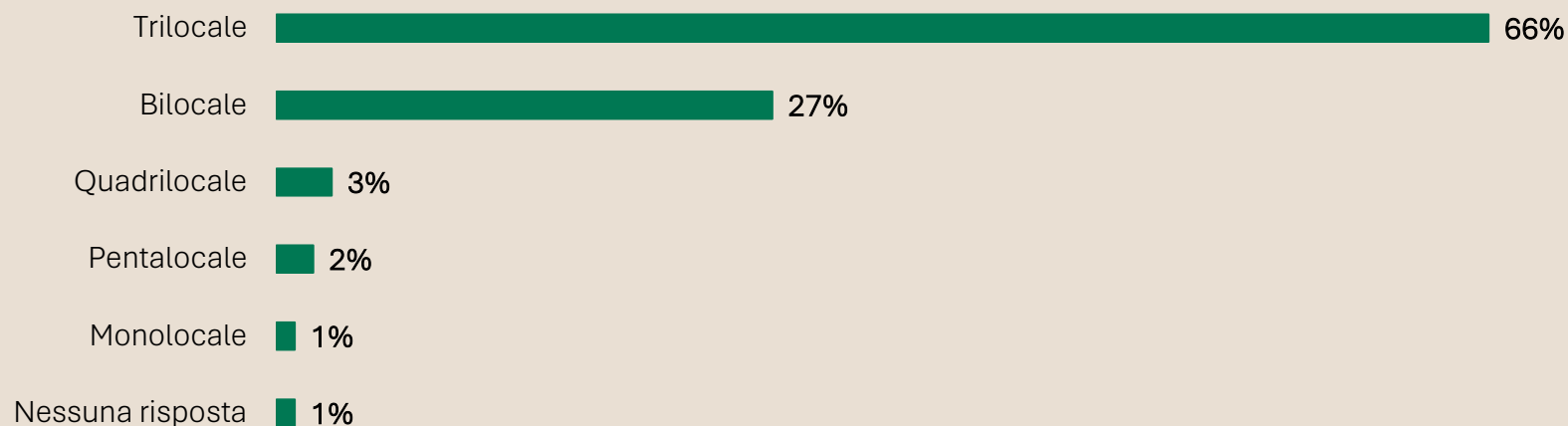
NUMERO DI APPUNTAMENTI PER VENDERE: Si riscontra un aumento del numero di appuntamenti finalizzato alla vendita per le abitazioni e gli uffici, soprattutto nella città di Lodi, dove si è registrato un aumento del 75% dei rilevatori per le abitazioni, e una stazionarietà per negozi e capannoni soprattutto nella città di Monza.



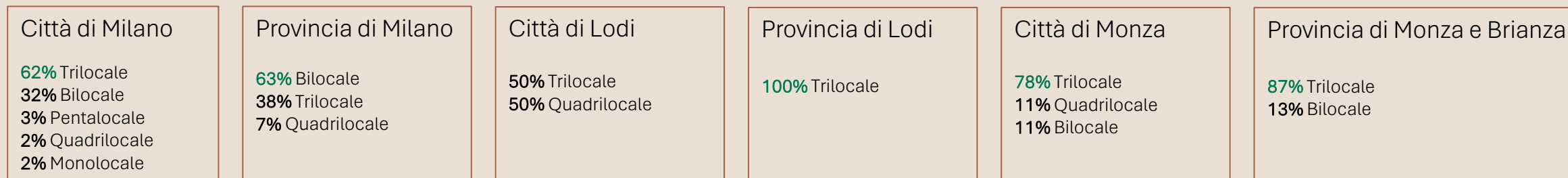
TEMPI DI VENDITA:



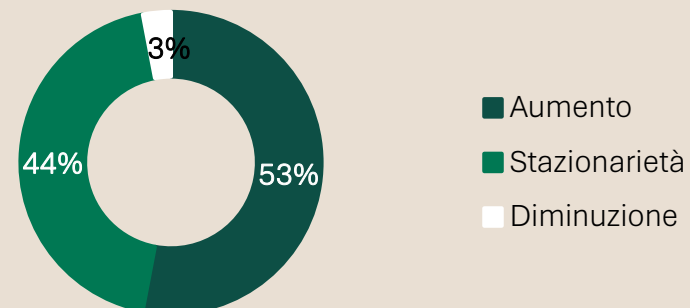
APPARTAMENTO PIU' RICHIESTO: Tipologia di appartamento più richiesto nelle zone considerate



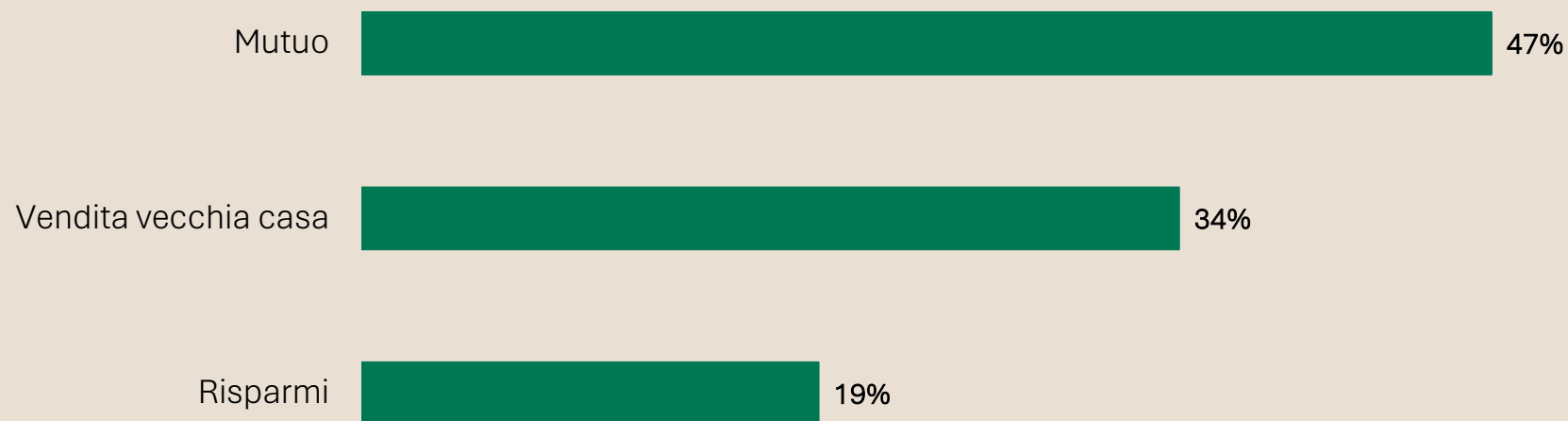
Il trilocale risulta essere la tipologia di appartamento preferito in tutte le zone considerate; ad eccezione della provincia di Lodi dove vengono preferiti i anche i quadrilocali.



Ad influire sulla domanda di immobili usati è la classe energetica, per il 53% 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:



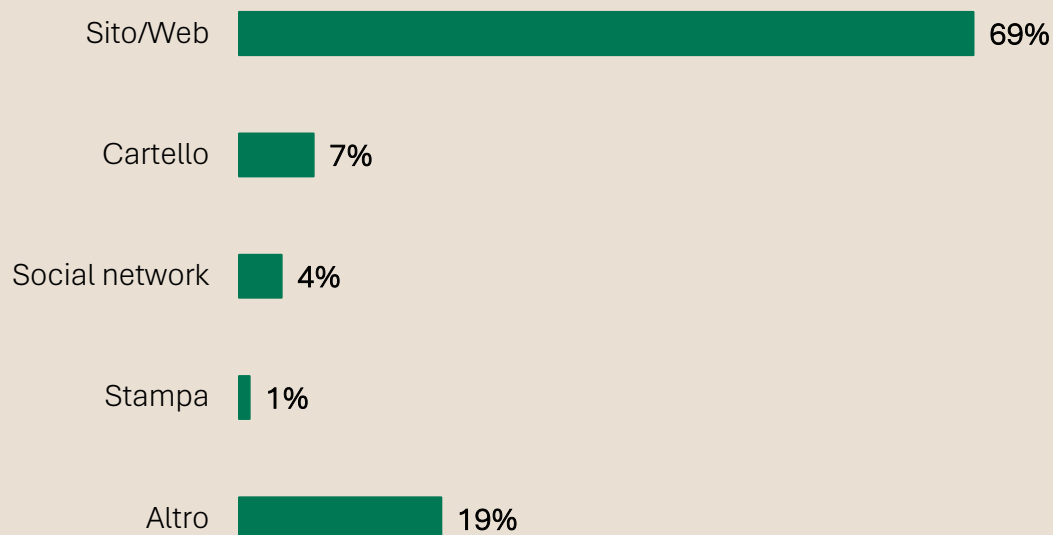
In tutte le zone, il mutuo è la modalità preferita per il reperimento delle risorse finanziarie per l'acquisto.

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

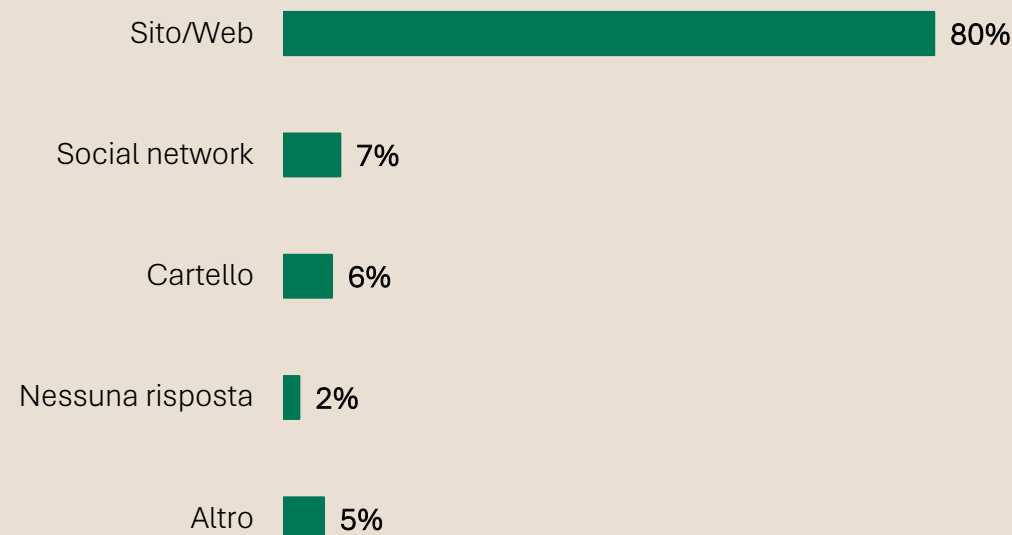
CATEGORIA	SCONTO MEDIO APPLICATO
ABITAZIONI	TRA IL 5% E IL 10%
UFFICI	TRA IL 10% E IL 15%
NEGOZI	TRA IL 10% E IL 15%
CAPANNONI	TRA IL 10% E IL 15%

Per le abitazioni, il 48% dei rispondenti ha rilevato uno sconto medio applicato tra il 5% e il 10%; per gli uffici il 36% ha registrato come lo sconto sia compreso tra 10% e il 15%; anche per i negozi il 33% conferma che lo sconto medio sia compreso tra 10% e il 15%, infine, lo stesso vale per i capannoni: il 25% dei rispondenti dichiarano che lo sconto medio applicato è compreso tra 10% e il 15%.

STRUMENTI PIU' EFFICACI PER GENERARE CONTATTI CON I CLIENTI



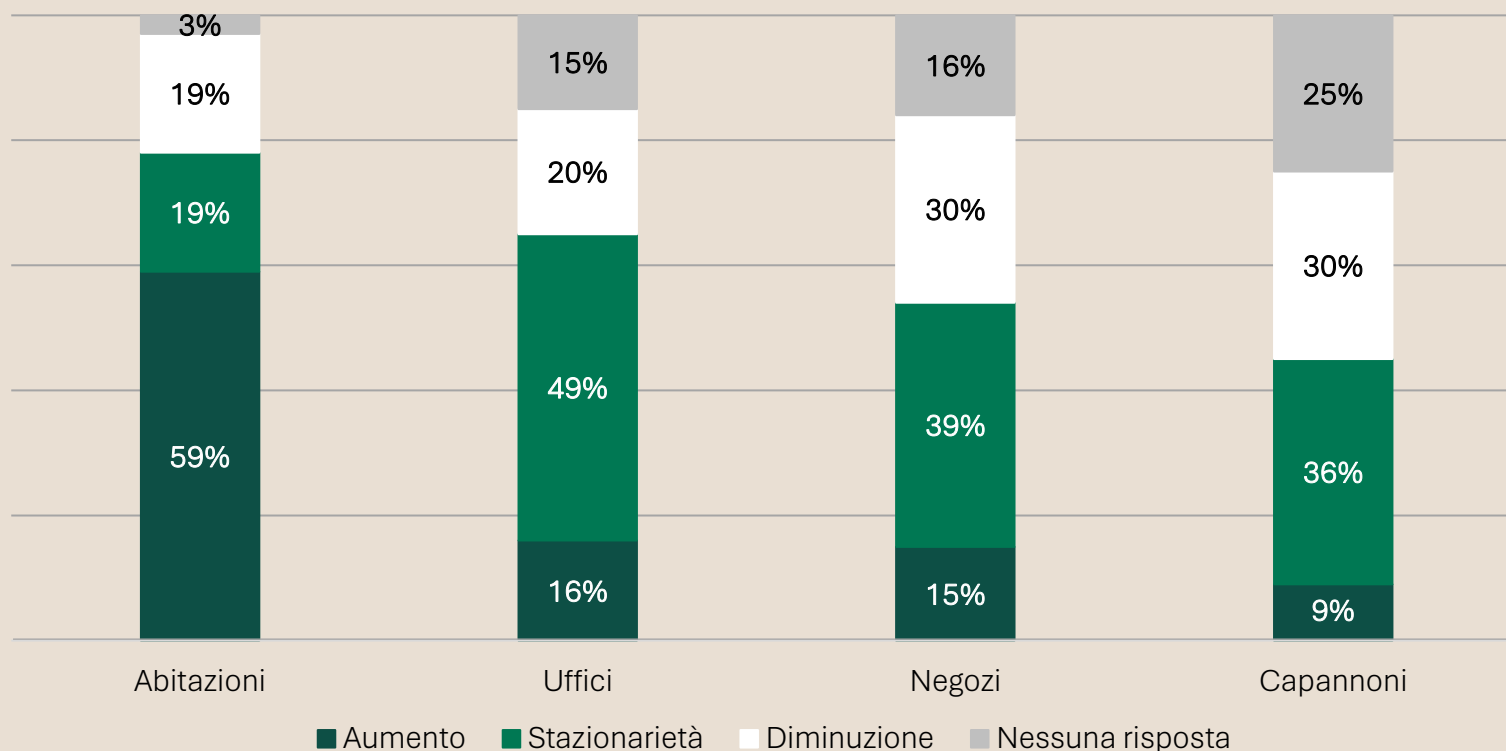
STRUMENTI PIU' EFFICIENTI PER GENERARE VENDITE



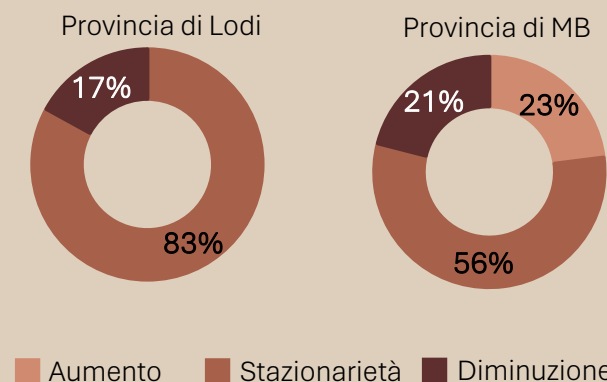
L'indagine FIMAA MiLoMB evidenzia come lo strumento più efficace per generare sia contatti che vendite siano il Sito aziendale e in generale il Web (certamente i portali dedicati), in quanto permettono di raggiungere un pubblico vasto, targhetizzando clienti specifici in base a età, interessi e posizione. Per i contatti con i clienti risulta essere ancora efficace anche l'uso dei cartelli (per il 7% degli intervistati), in quanto attirano l'attenzione di chi si trova fisicamente nella zona, spesso già interessato all'acquisto.

Mentre per generare vendite, anche i social network rivestono un ruolo importante ed efficace, poiché garantiscono una continua esposizione ai contenuti pubblicati.

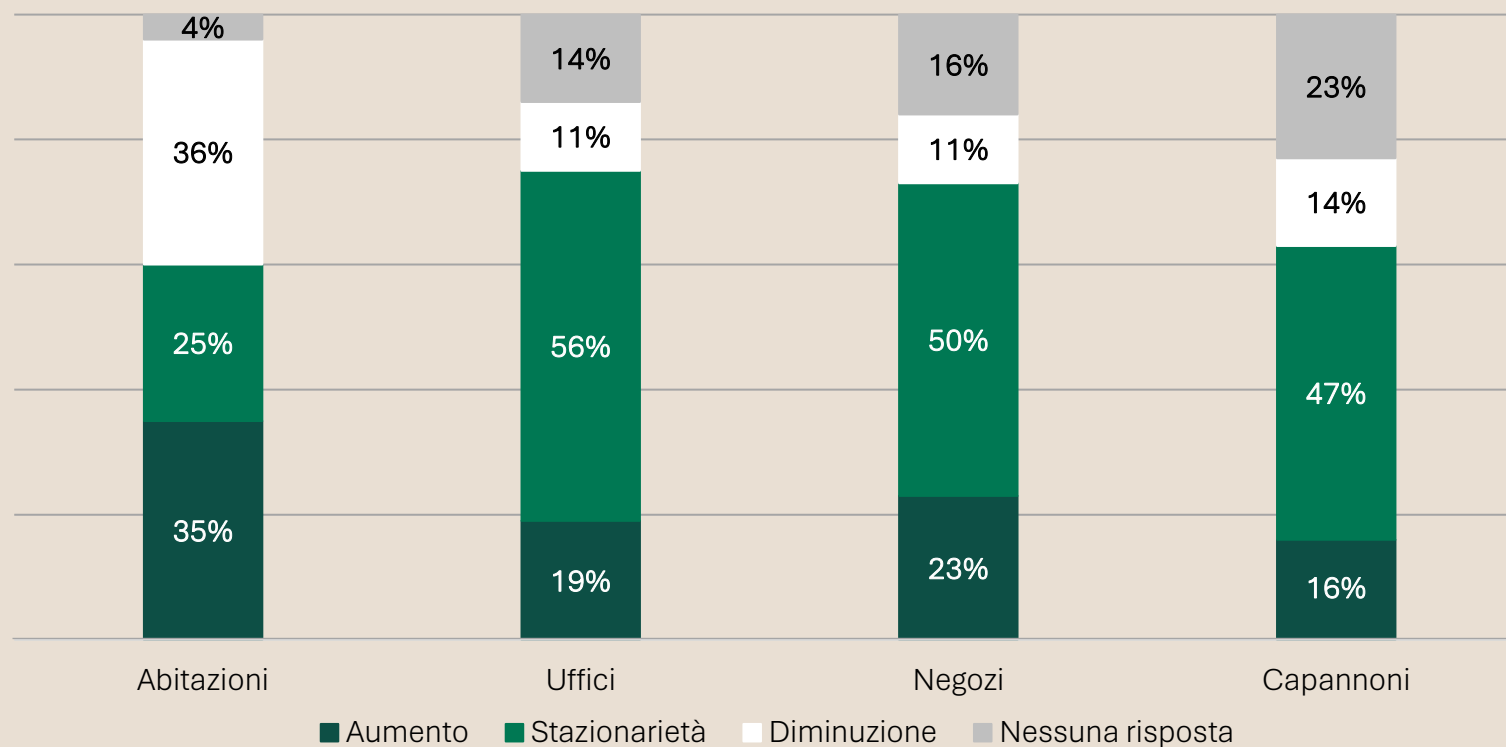
DOMANDA PER LOCAZIONE: Il 59% degli intervistati riscontra un aumento della domanda per la locazione di abitazioni, soprattutto a Lodi e provincia (dove il 100% dei rispondenti ha verificato un aumento) e nella provincia di Milano (dove l'82% dei rispondenti ha verificato altrettanto); questo non accade 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.



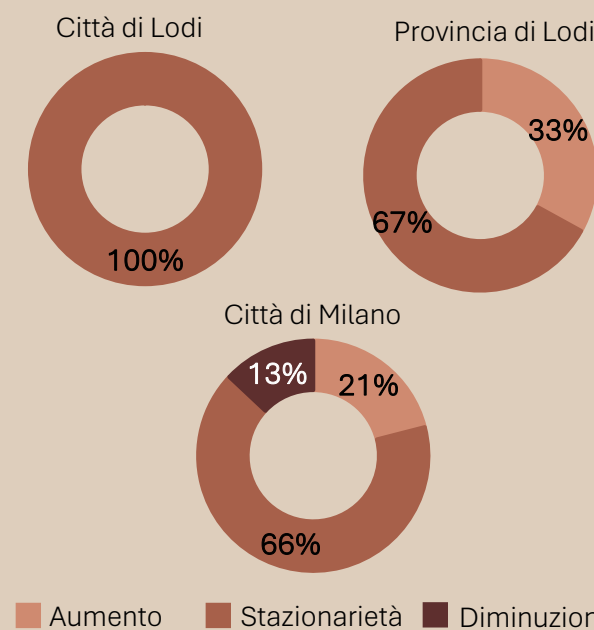
Zone che hanno registrato una maggiore stazionarietà della domanda per locazione per Uffici, Negozi e Capannoni.



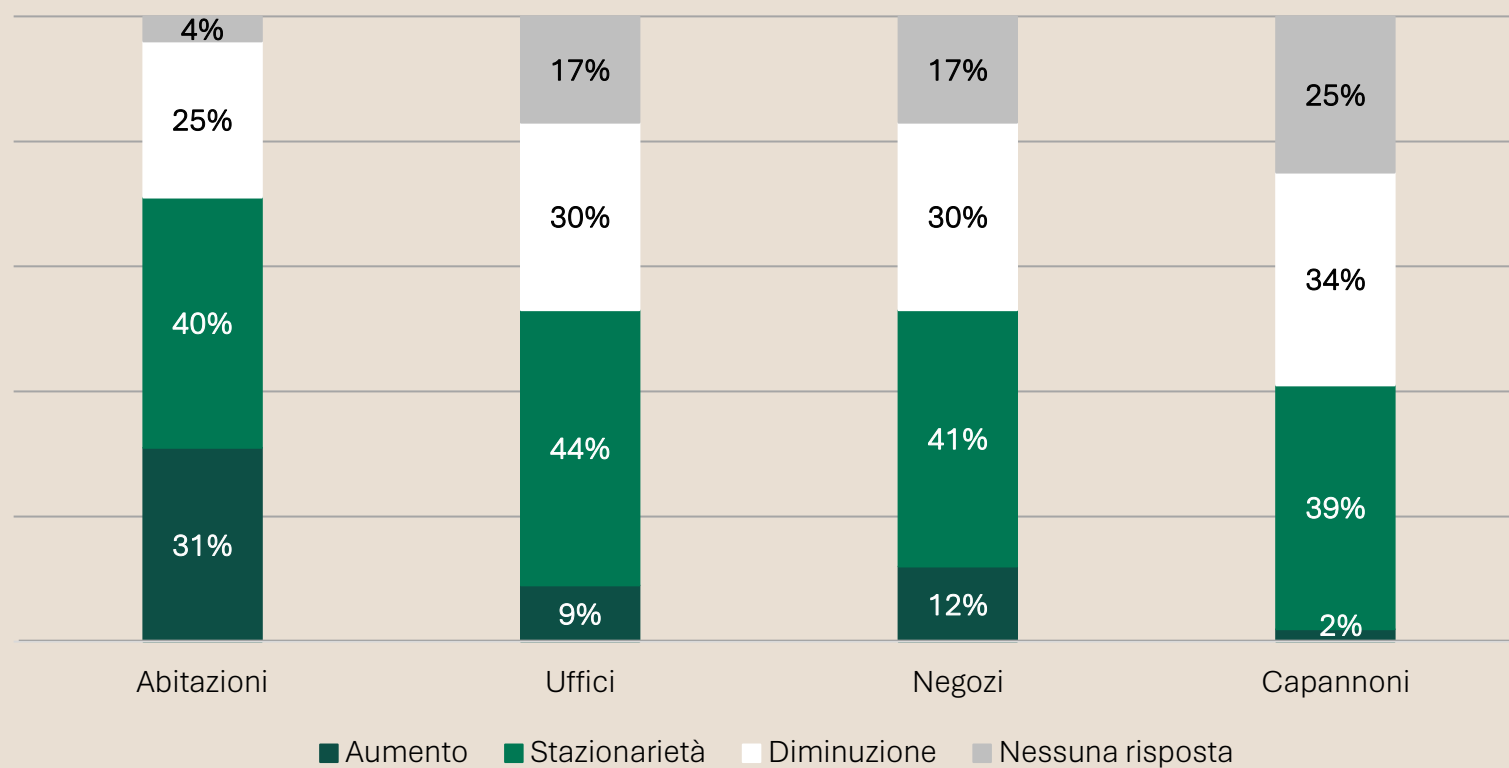
OFFERTA DI LOCAZIONE: Gli immobili destinati a locazione per uso abitativo si riducono; restano stazionari quelli a uso non residenziale (uffici, negozi e capannoni) soprattutto a Lodi, città e provincia, e nella città di Milano.



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

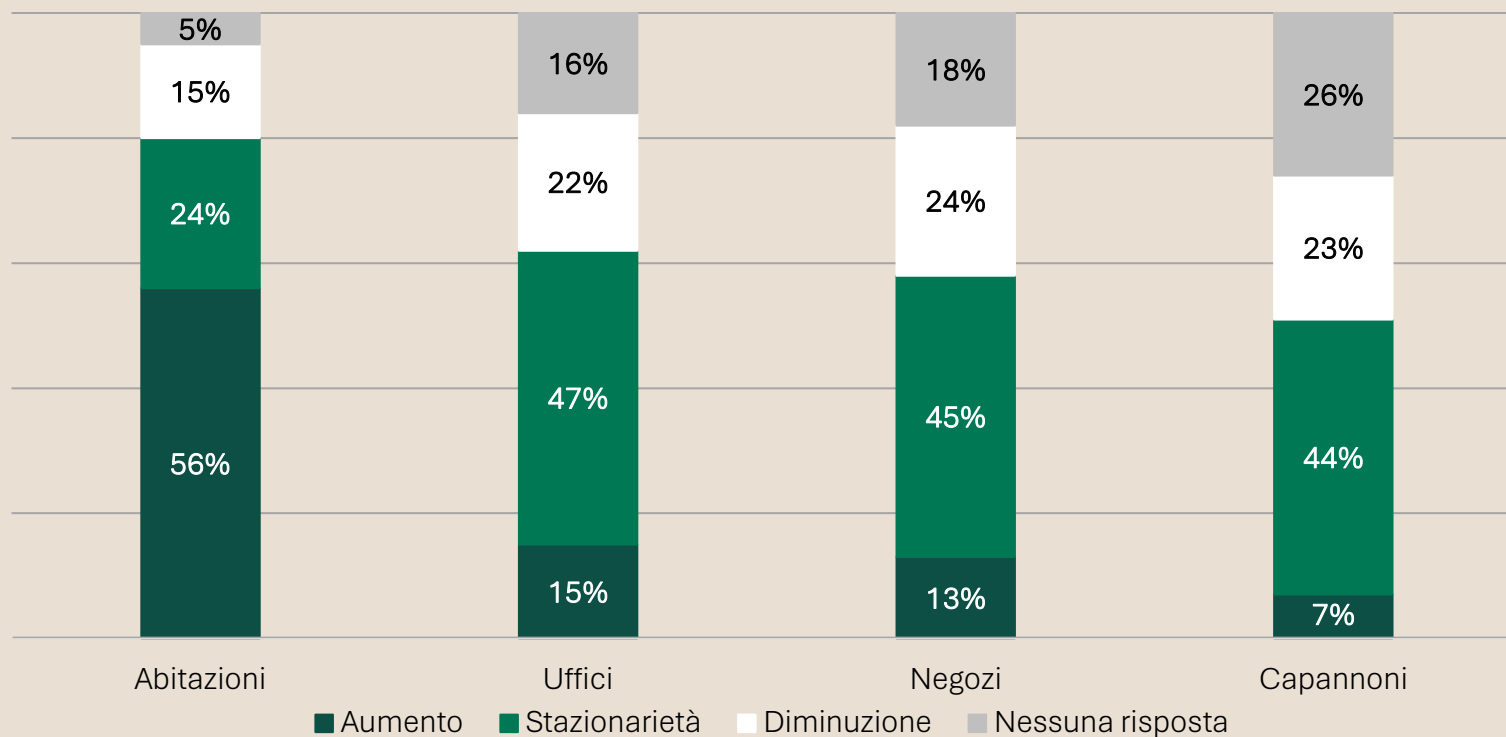


NUMERO DI LOCAZIONI: si registra stazionarietà nel numero di locazioni presenti sui territori di interesse.



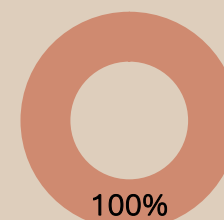
02. Locazioni

CANONI DI LOCAZIONE: Il canone di locazione per le abitazioni ha subito una crescita, per il 100% degli intervistati nella provincia di Lodi e per l'88% nella città di Monza.

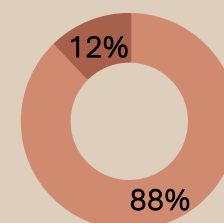


Zone in cui si è registrato un più marcato aumento dei canoni di locazione per le Abitazioni.

Provincia di Lodi

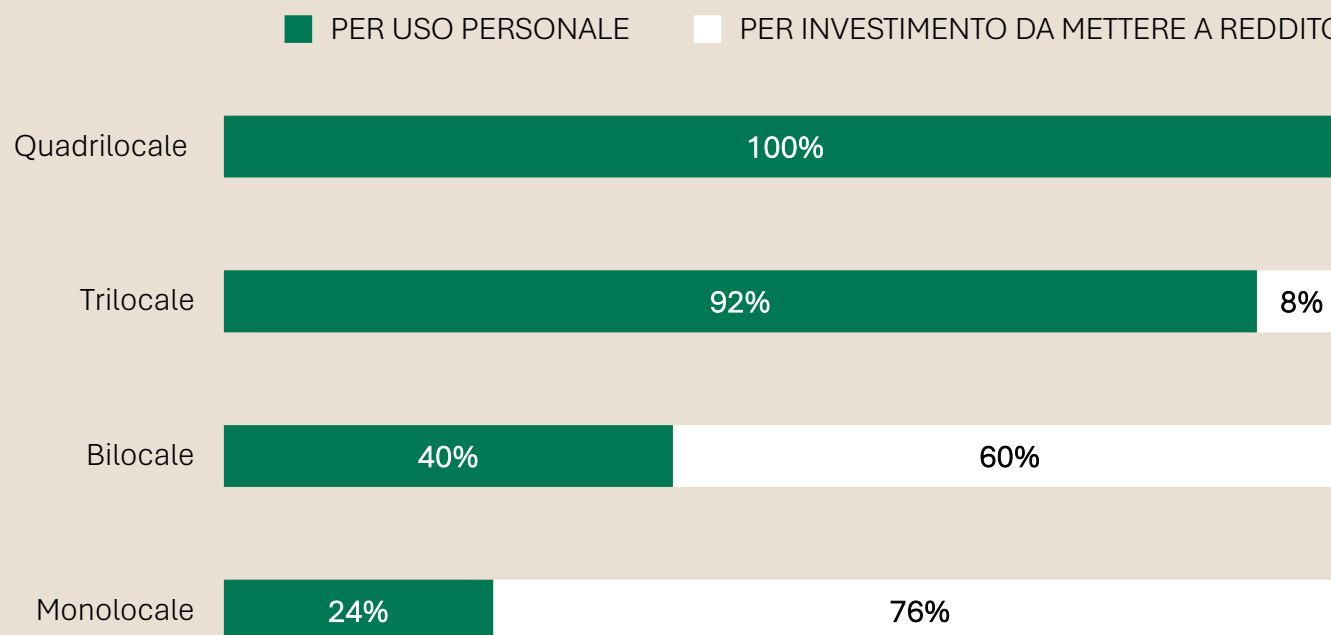


Città di Monza

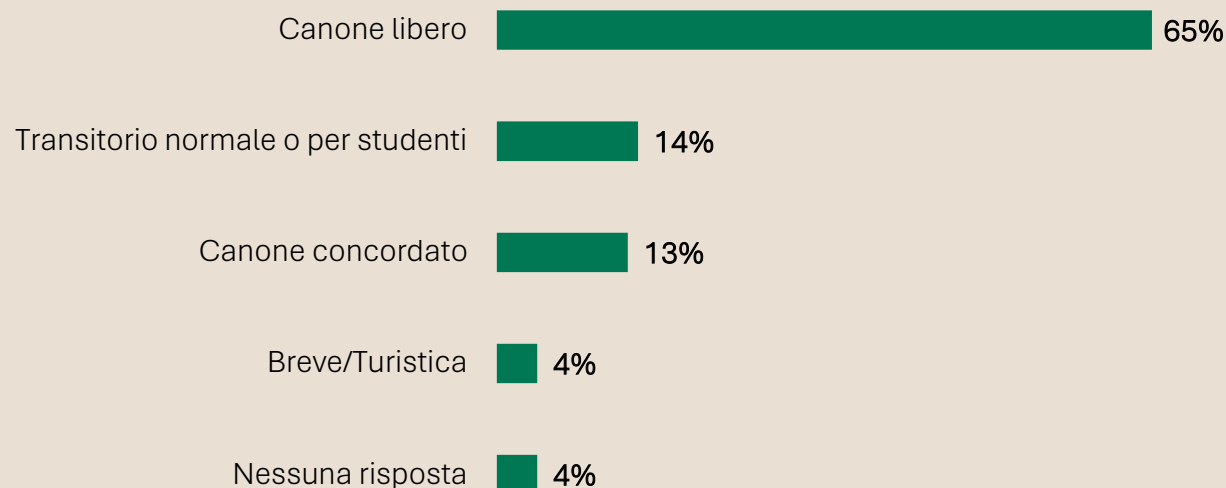


Aumento Stazionarietà Diminuzione

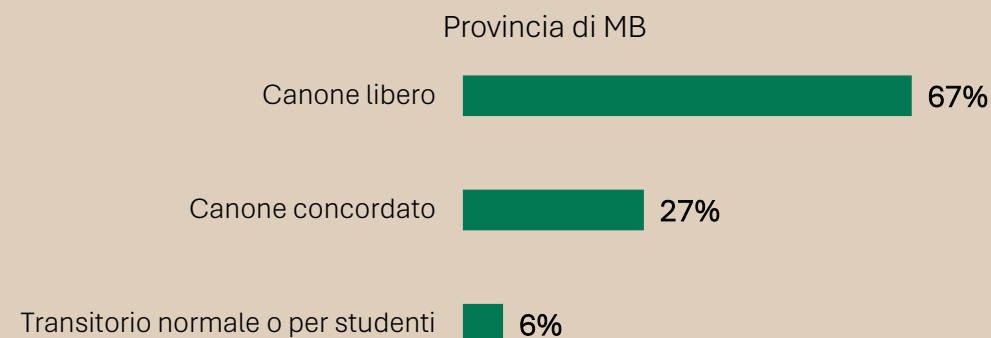
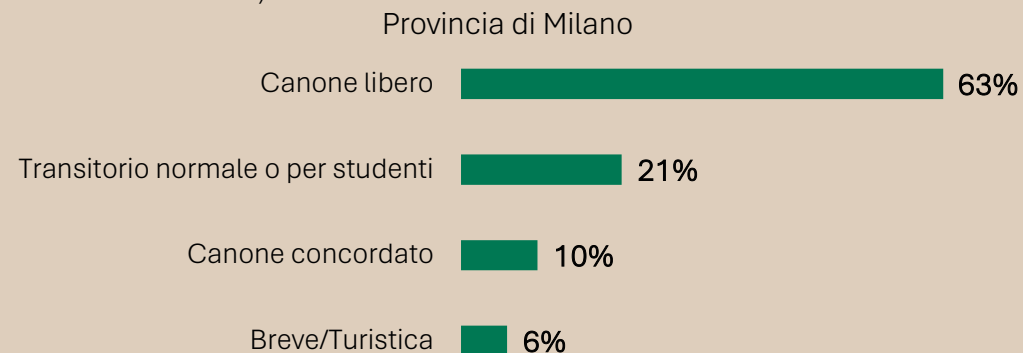
TIPOLOGIA DI IMMOBILE PIU' RICHIESTO: Quadrilocali e trilocali sono categorie di appartamenti che, per la quasi totalità di chi ha risposto al sondaggio, vengono maggiormente richiesti per uso personale; diversa la situazione per i bilocali, con il 60% degli intervistati che dichiara di voler acquistare questa tipologia a scopo di investimento. Questa tendenza emerge in misura ancora maggiore per i monolocali, come dichiarato dal 76%. Gli immobili con metratura inferiore rappresentano un'opportunità interessante per chi cerca un investimento da mettere a reddito, garantendo una buona combinazione di accessibilità economica e rendita elevata.



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 (rispettivamente 75% e 67%). A livello generale, il canone libero è per il 65% degli intervistati il contratto di locazione più diffuso.

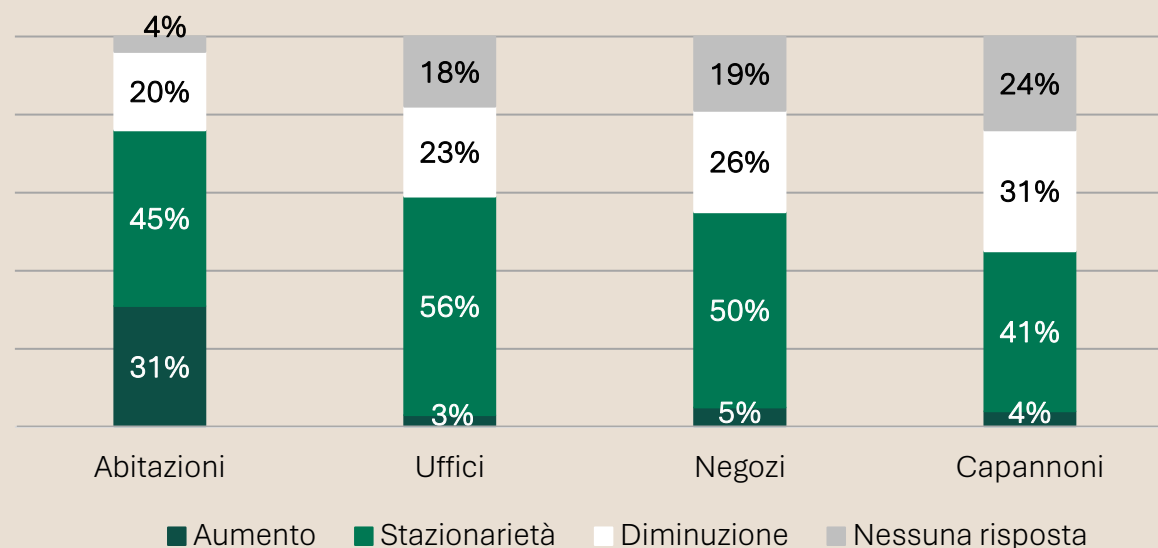


Zone in cui la tipologia di locazione prevalente in caso di immobile a reddito è il Canone libero (oltre a Lodi città e provincia in cui la totalità dei rilevatori riscontra maggiormente utilizzato il canone libero).

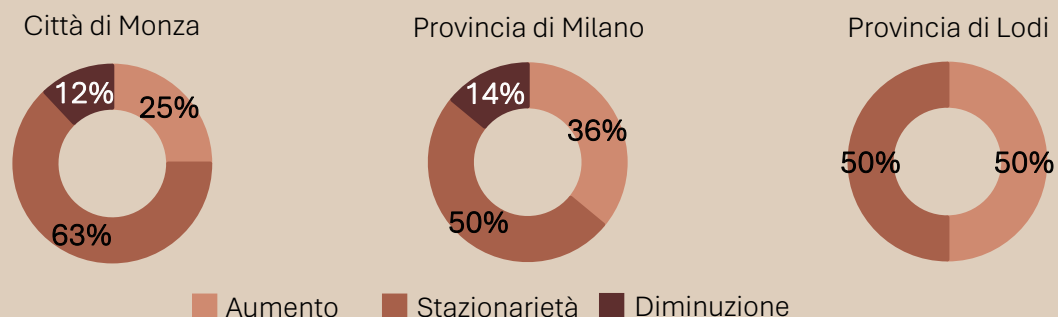


03. Previsioni Compravendite

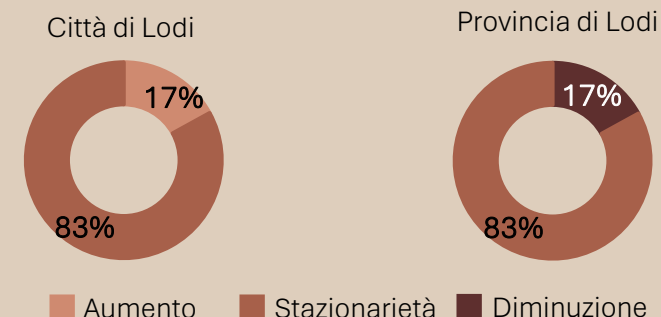
COMPRAVENDITE - NUMERO DI SCAMBI: Per quanto riguarda le compravendite, nei prossimi mesi si prevede una situazione perlopiù stazionaria rispetto al numero di transazioni.



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

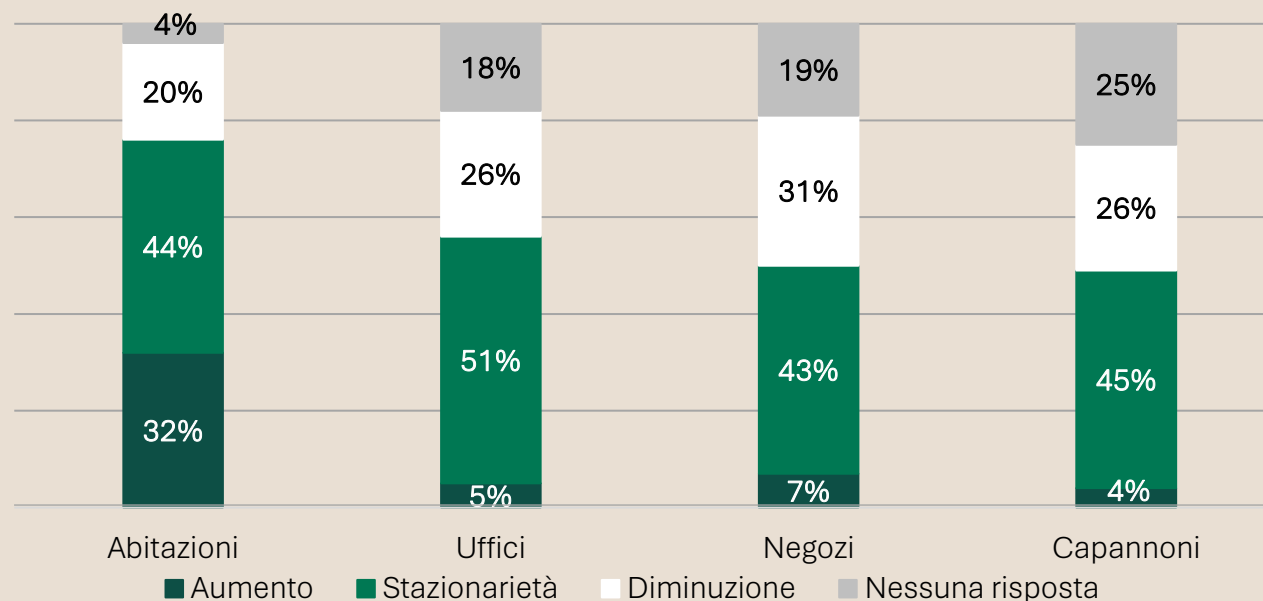


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Uffici, Negozi e Capannoni.



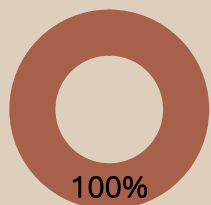
03. Previsioni Compravendite

COMPRAVENDITE - ANDAMENTO PREZZI DI VENDITA: Nei prossimi mesi del 2025 è prevista per tutte le categorie di immobili considerate una stazionarietà riguardo i prezzi di vendita, soprattutto nella provincia di Lodi e nella città di Milano per le abitazioni; nella città e provincia di Lodi per uffici, negozi e capannoni.



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

Provincia di Lodi

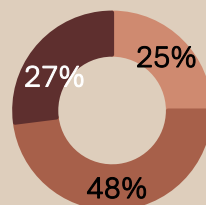


Aumento

Stazionarietà

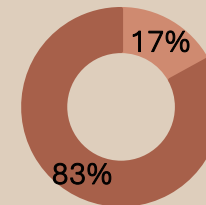
Diminuzione

Città di Milano



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

Città di Lodi

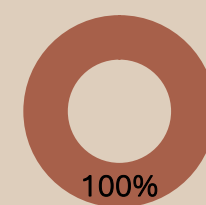


Aumento

Stazionarietà

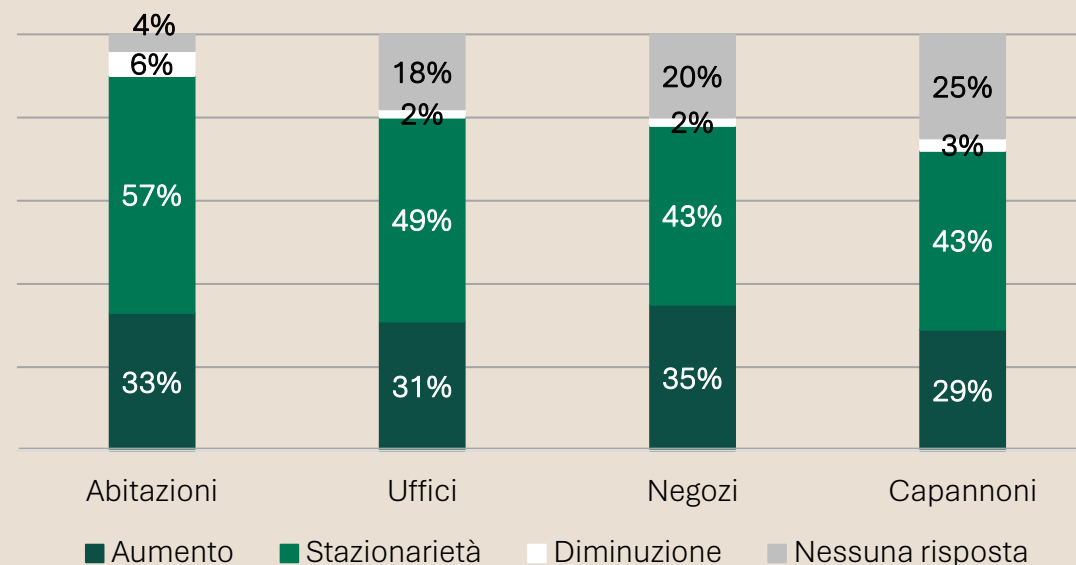
Diminuzione

Provincia di Lodi



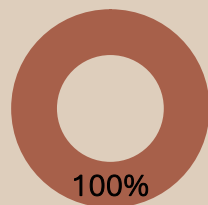
03. Previsioni Compravendite

COMPRAVENDITE - SCONTI MEDI APPLICATI: Nei prossimi mesi del 2025, l'indagine fa emergere un sentiment di stabilità per tutte le categorie considerate rispetto agli sconti medi applicati (tendenza più marcata nella città di Monza e nella provincia di Lodi).

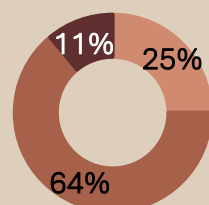


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per le Abitazioni.

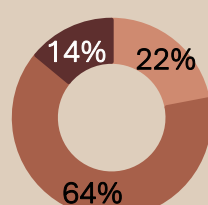
Lodi città/provincia



Provincia di Milano



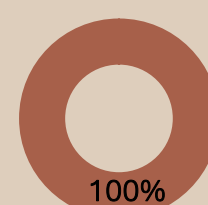
Provincia di MB



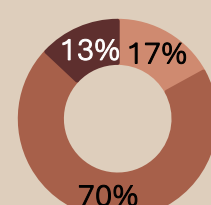
Aumento Stazionarietà Diminuzione

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

Provincia di Lodi

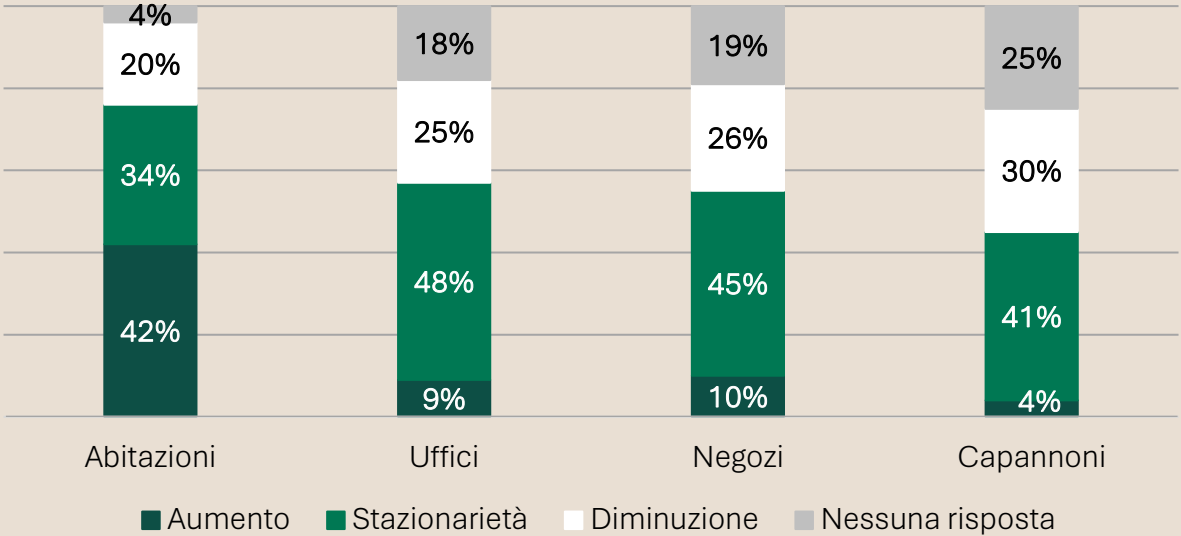


Città di Monza

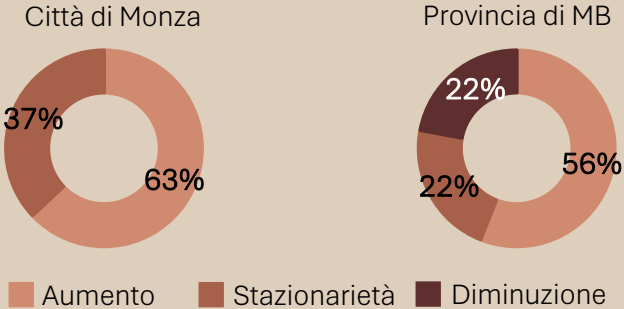


Aumento Stazionarietà Diminuzione

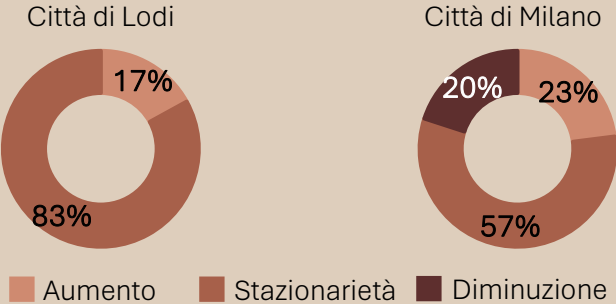
LOCAZIONI – NUMERO DI SCAMBI: Anche in questo caso, la maggior parte dei rispondenti registra una stazionarietà per tutte le categorie ad eccezione per le abitazioni, per le quali si prevede un aumento del numero di scambi di locazioni.



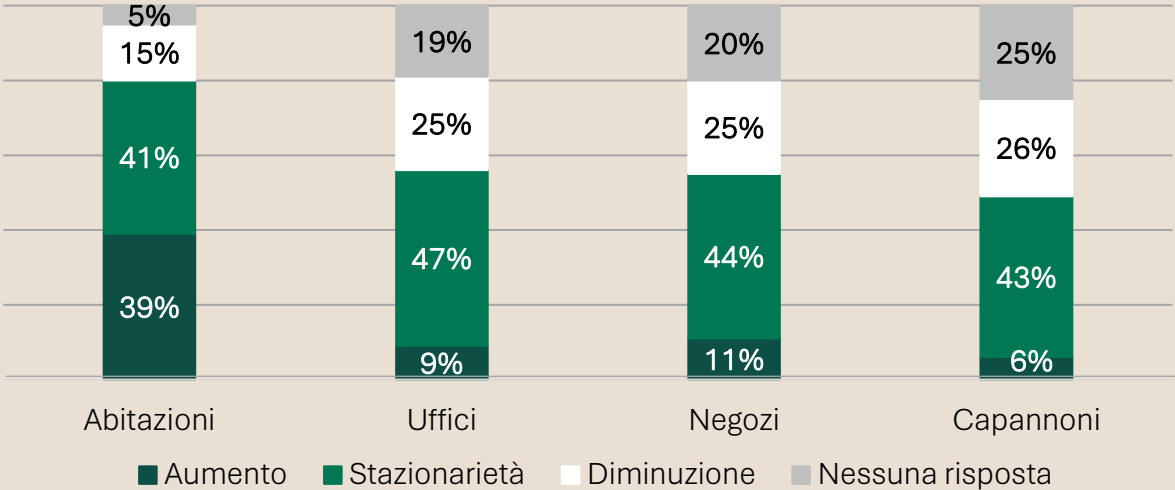
Zone in cui si prospetta un maggiore aumento per le Abitazioni.



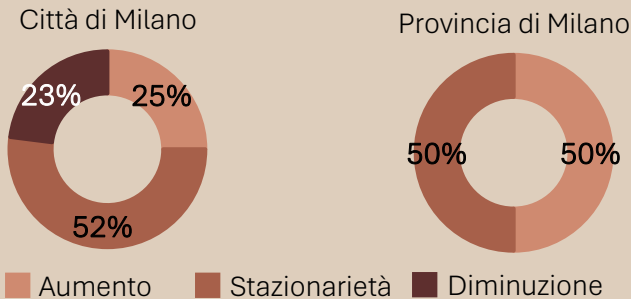
Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Uffici, Negozi e Capannoni.



LOCAZIONI - ANDAMENTO CANONI DI LOCAZIONE: Nei prossimi mesi del 2025 i valori dei canoni di locazione di tutte le categorie considerate saranno stabili.



Zona 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 provincia di Lodi in cui il 100% dei rispondenti rileva stazionarietà).

