



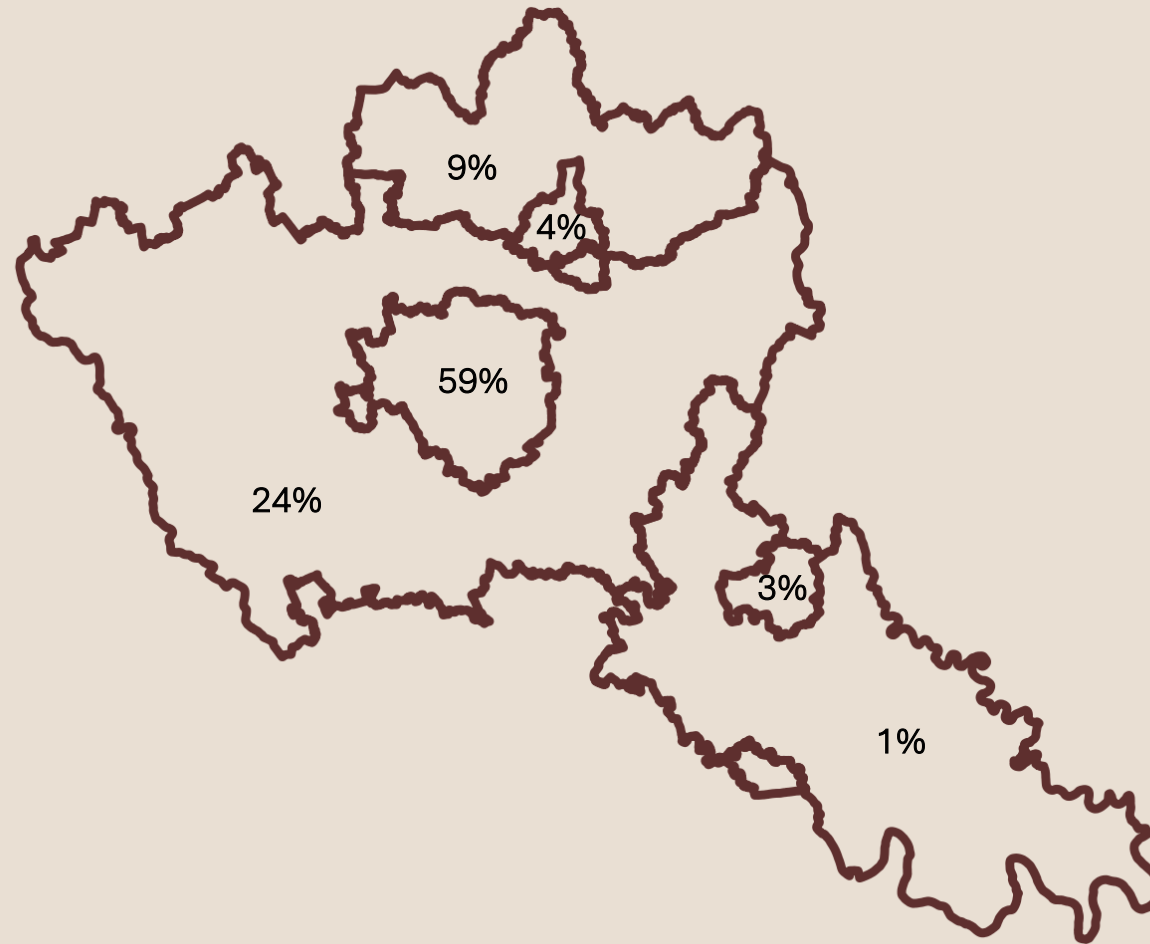
Andamento del mercato immobiliare Sentiment FIMAA MiLoMB III trimestre 2025

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 59% dei rispondenti proveniva dalla città di Milano, a seguire il 24% dalla città metropolitana di Milano, il 9% 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. 15

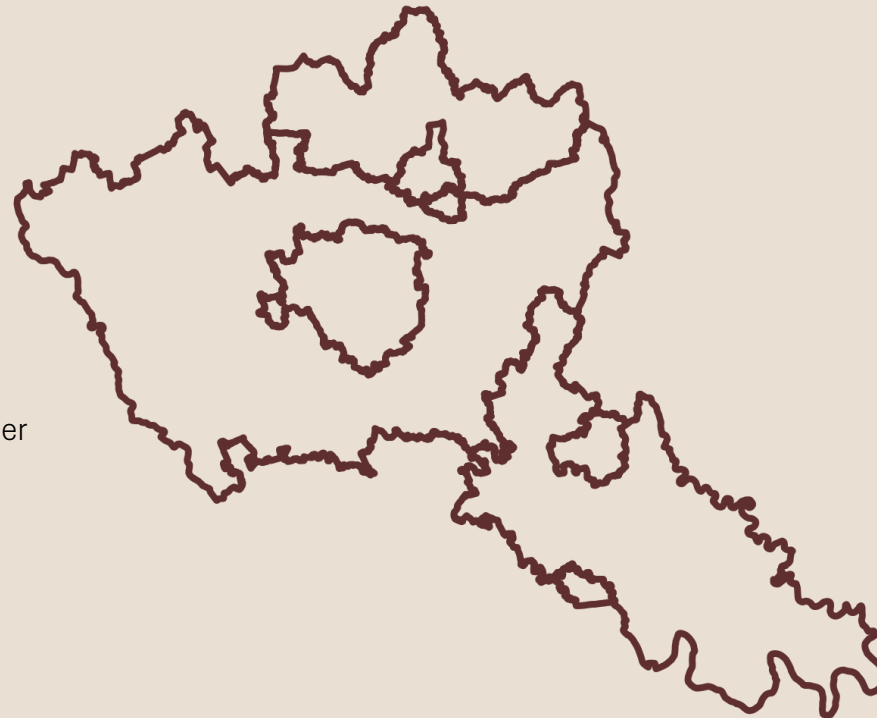
03. Previsioni Compravendite.....pag. 21

04. Previsioni Locazioni.....pag. 24

DOMANDA PER ACQUISTO – Per il 43% dei rispondenti si riscontra una stazionarietà della domanda di acquisto per le abitazioni; negli uffici si registra, per il 42% dei rispondenti, una diminuzione, così come per negozi e capannoni per i quali si riscontra una stazionarietà della domanda per acquisto (entrambi per il 42% dei rispondenti).

Andamento domanda per acquisto nelle città

- **Città di Milano**
 - Abitazioni: per il 50% è rimasta stazionaria
 - Uffici: per il 48% è diminuita
 - Negozi e Capannoni: è stazionaria per il 47%
- **Città di Monza**
 - Abitazioni: per l'80% è aumentata
 - Uffici: per il 60% è stazionaria e per il 40% è diminuita
 - Negozi e Capannoni: per il 50% è stazionaria e per il 50% è diminuita
- **Città di Lodi**
 - Abitazioni: per la totalità è aumentata
 - Uffici: per il 50% vi è stazionarietà e per il 50% è diminuita
 - Negozi e Capannoni: è diminuita per il 75%

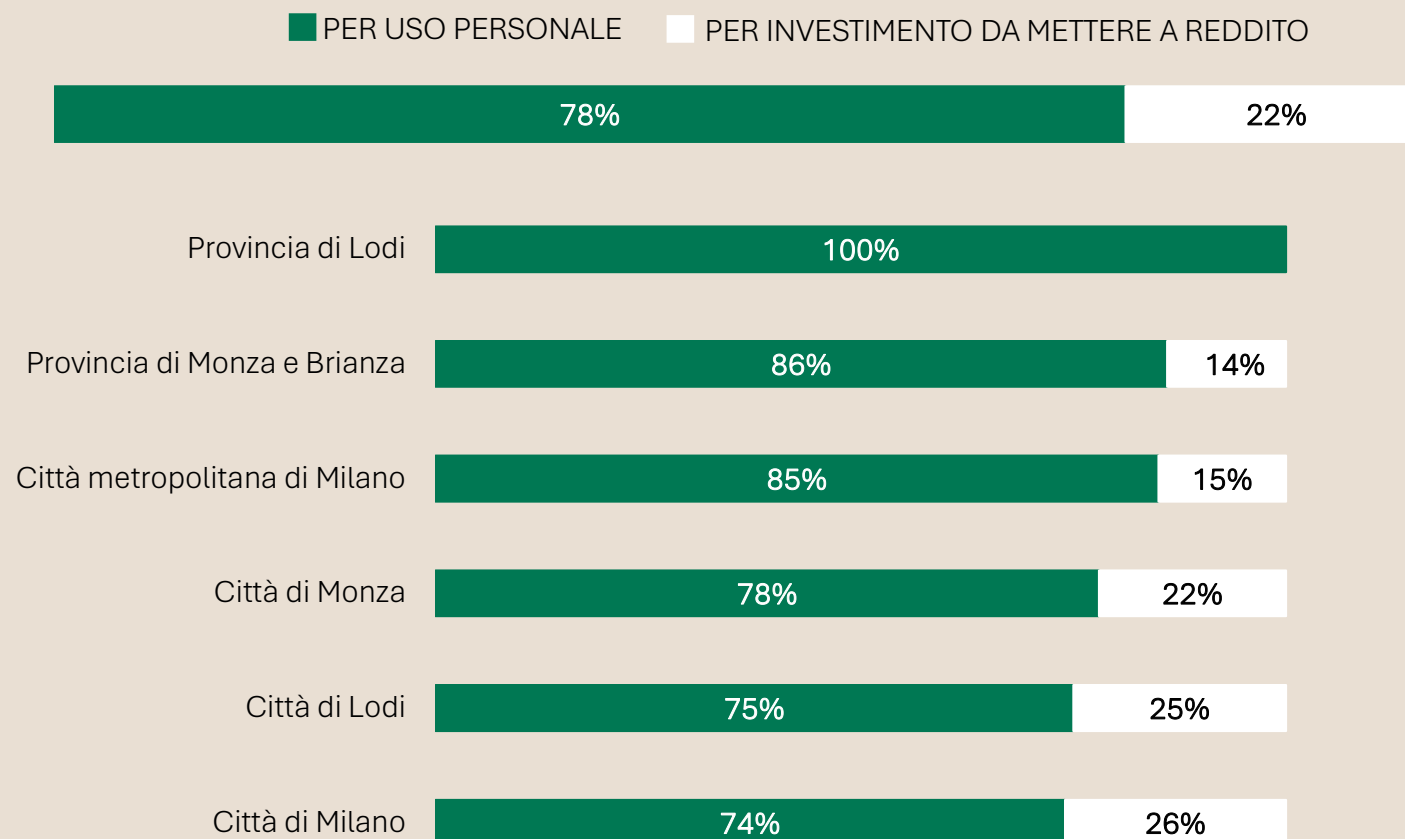


Andamento domanda per acquisto nelle province

- **Città metropolitana di Milano**
 - Abitazioni: per il 54% è aumentata
 - Uffici: per il 56% diminuzione
 - Negozi e Capannoni: stazionarietà per il 56%
- **Provincia di Monza e Brianza**
 - Abitazioni: per il 45% è stazionaria e per il 45% è diminuita
 - Uffici: per il 60% è stazionaria
 - Negozi e Capannoni: stazionarietà per il 66%
- **Provincia di Lodi**
 - Abitazioni: per la totalità è aumentata
 - Uffici: per la totalità vi è stazionarietà
 - Negozi e Capannoni: per il 50% è stazionaria e per il 50% è diminuita

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 (100%), la seconda è - al contrario - la città dove è più alta la percentuale di chi acquista immobili per metterlo a reddito (26%).

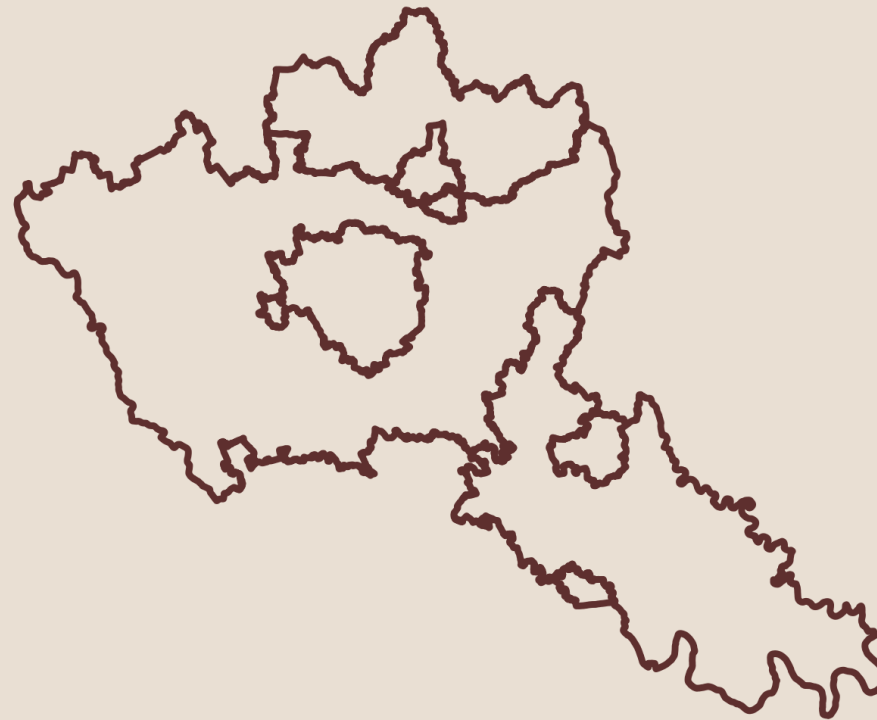


01. Compravendite

OFFERTA IN VENDITA – Per le abitazioni si è equamente registrata in maggior percentuale sia un aumento sia 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; per uffici, negozi e capannoni l’offerta in vendita è stazionaria.

Andamento offerta di vendita nelle città

- **Città di Milano**
 - Abitazioni: per il 43% è aumentata
 - Uffici: per il 55% è stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è rimasta stazionaria per il 56%
- **Città di Monza**
 - Abitazioni: per il 60% è diminuita
 - Uffici: per il 60% vi è stazionarietà
 - Negozi e Capannoni: è rimasta stazionaria per il 60%
- **Città di Lodi**
 - Abitazioni: vengono equamente rilevate entrambi i tre scenari
 - Uffici: per il 67% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è diminuita per il 50%

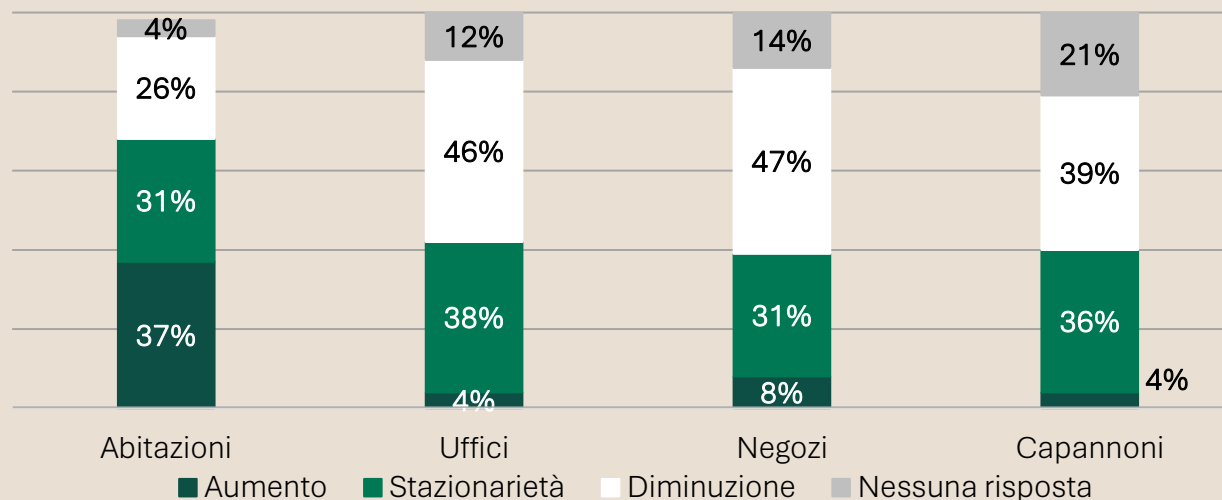


Andamento offerta di vendita nelle province

- **Città metropolitana di Milano**
 - Abitazioni: per il 39% è diminuita
 - Uffici: per il 67% è stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è stazionaria per il 66%
- **Provincia di Monza e Brianza**
 - Abitazioni: per il 45% è diminuita
 - Uffici: per il 55% è stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è stazionaria per il 64%
- **Provincia di Lodi**
 - Abitazioni: per la totalità è stazionaria
 - Uffici: per la totalità è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: vi è stata aumento per il 50% e stazionarietà per il restante 50%

01. Compravendite

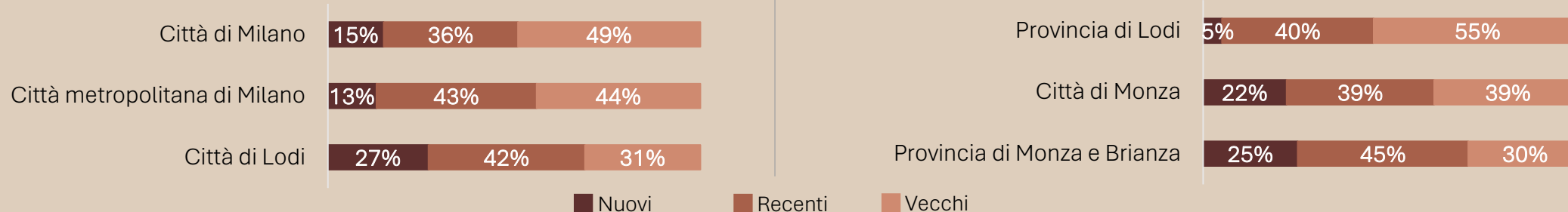
NUMERO DI SCAMBI: Nelle abitazioni si registra un aumento del numero di scambi mentre negli uffici si registra maggiormente (per il 46% dei rispondenti) una diminuzione; per il 47% nei negozi vi è una diminuzione, così come il 39% dei rispondenti rileva per i capannoni.



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: 16% ● Recenti: 39% ● Vecchi: 45%

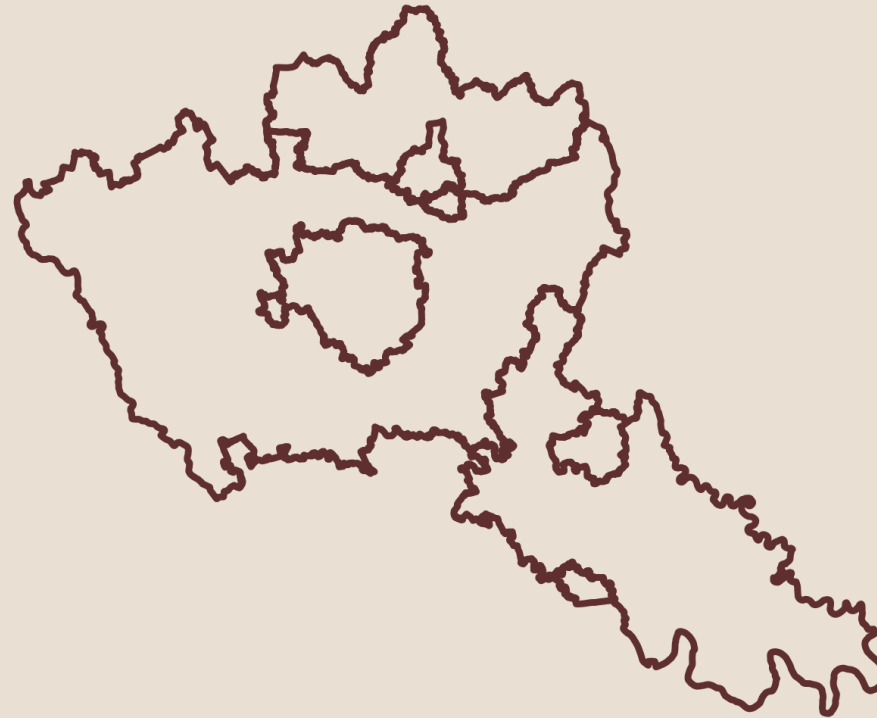
RIPARTIZIONE PERCENTUALE PER ZONA



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

Andamento prezzi di compravendita nelle **città**

- **Città di Milano**
 - Abitazioni: per il 39% sono aumentati
 - Uffici: per il 48% sono rimasti stazionari
 - Negozi e Capannoni: sono stazionari per il 54%
- **Città di Monza**
 - Abitazioni: per l'80% sono aumentati
 - Uffici: per il 60% sono stazionari
 - Negozi e Capannoni: sono diminuiti per il 70%
- **Città di Lodi**
 - Abitazioni: per il 67% sono aumentati
 - Uffici: per la totalità sono rimasti stazionari
 - Negozi e Capannoni: per il 50% vi è stazionarietà

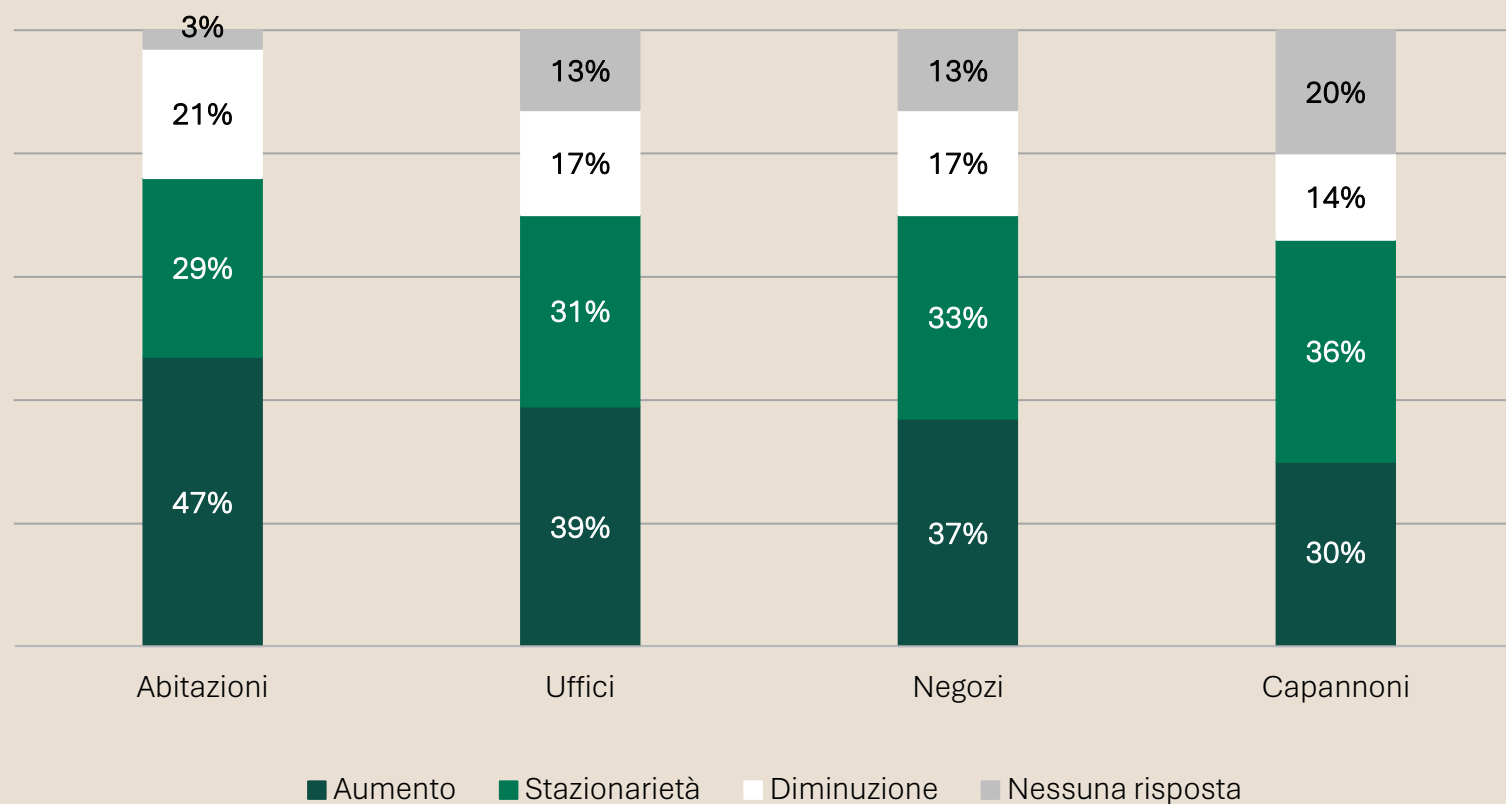


Andamento prezzi di compravendita nelle **province**

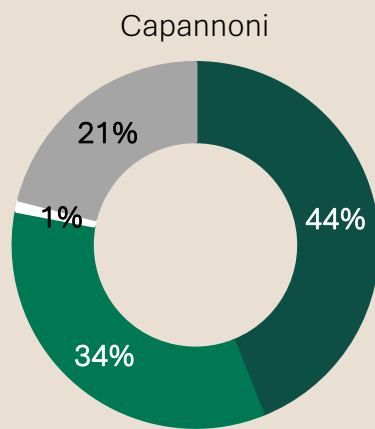
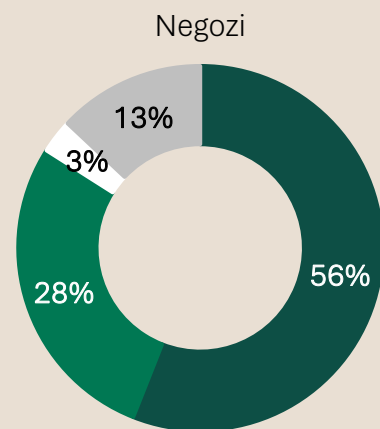
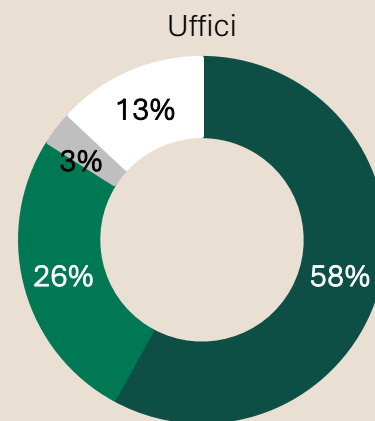
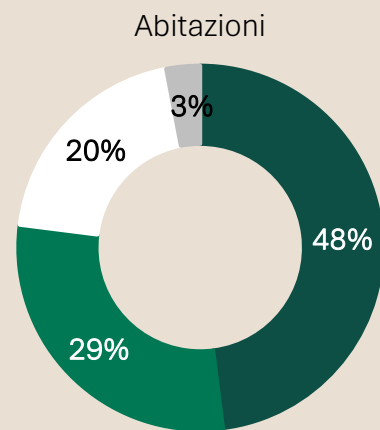
- **Città metropolitana di Milano**
 - Abitazioni: per il 59% sono aumentati
 - Uffici: per il 48% sono rimasti stazionari
 - Negozi e Capannoni: sono rimasti stazionari per il 58%
- **Provincia di Monza e Brianza**
 - Abitazioni: per il 64% sono aumentati
 - Uffici: per il 73% sono diminuiti
 - Negozi e Capannoni: sono diminuiti per il 55%
- **Provincia di Lodi**
 - Abitazioni: per la totalità sono aumentati
 - Uffici: per la totalità sono diminuiti
 - Negozi e Capannoni: per la totalità 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, soprattutto nella città di Milano, dove si è registrato un aumento del 53% dei rilevatori per le categorie elencate, e una stazionarietà per capannoni soprattutto nella città di Lodi.



TEMPI DI VENDITA:



■ Aumento ■ Stazionarietà ■ Diminuzione ■ Nessuna risposta

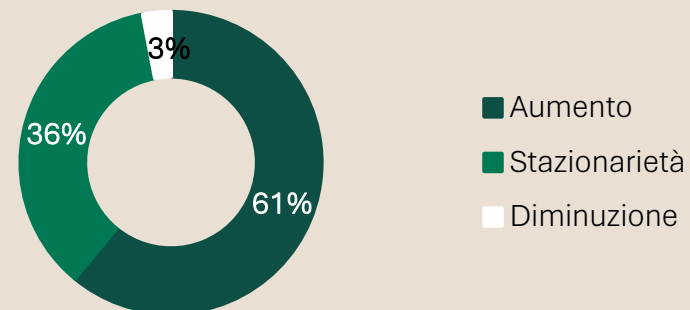
APPARTAMENTO PIU' RICHIESTO: Tipologia di appartamento più richiesto nelle zone considerate



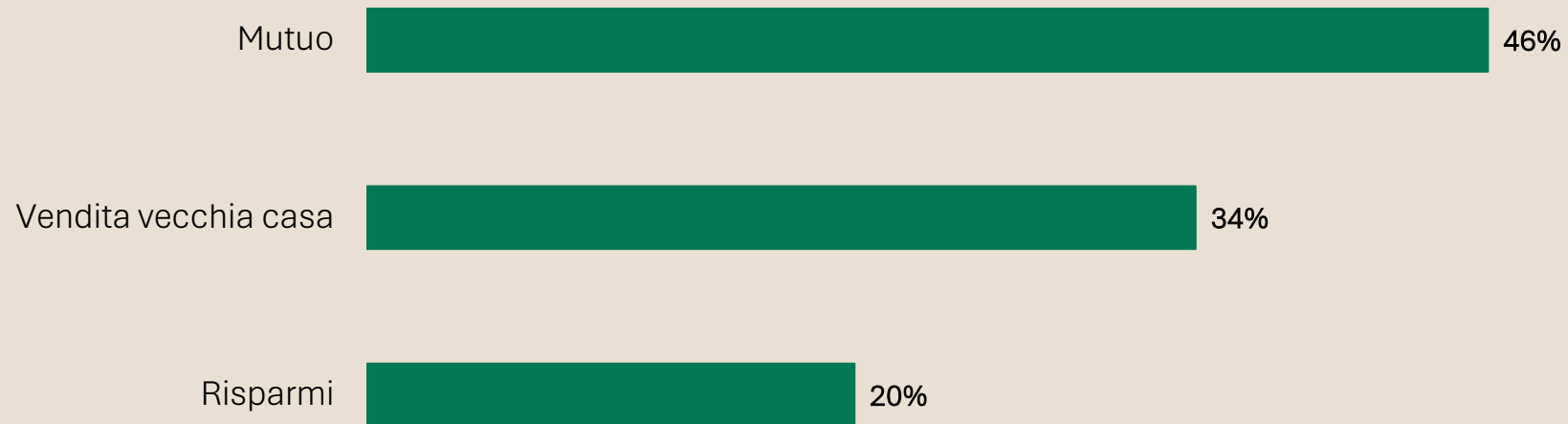
Il trilocale risulta essere la tipologia di appartamento preferito in tutte le zone considerate; ad eccezione della città di Lodi dove vengono preferiti in egual modo anche i quadrilocali e bilocale.



Ad influire sulla domanda di immobili usati è la classe energetica, per il 61% 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:



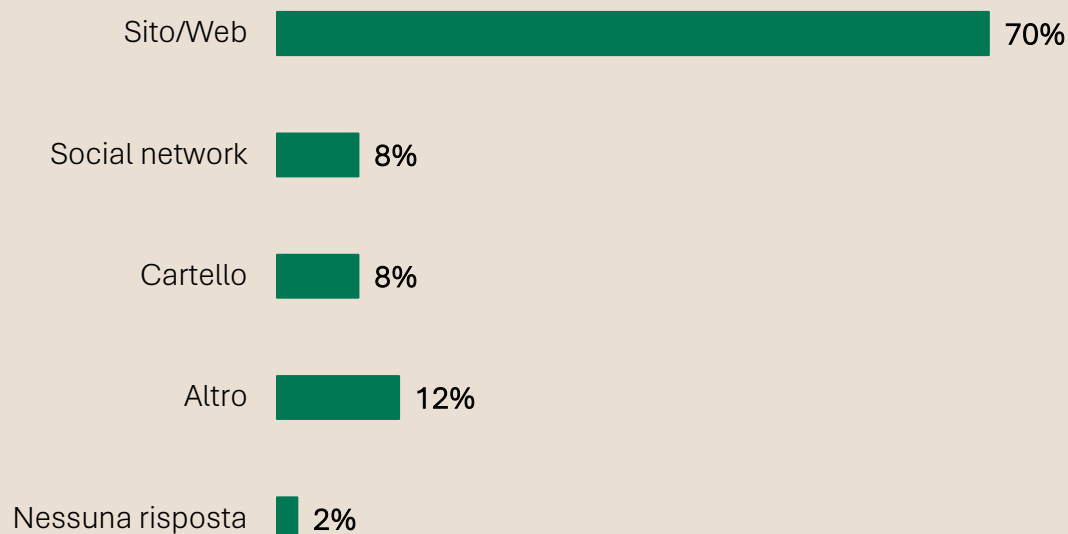
In tutte le zone, il mutuo è la modalità preferita per il reperimento delle risorse finanziarie per l'acquisto, tranne nella città di Lodi in cui viene preferita la vendita della vecchia casa.

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

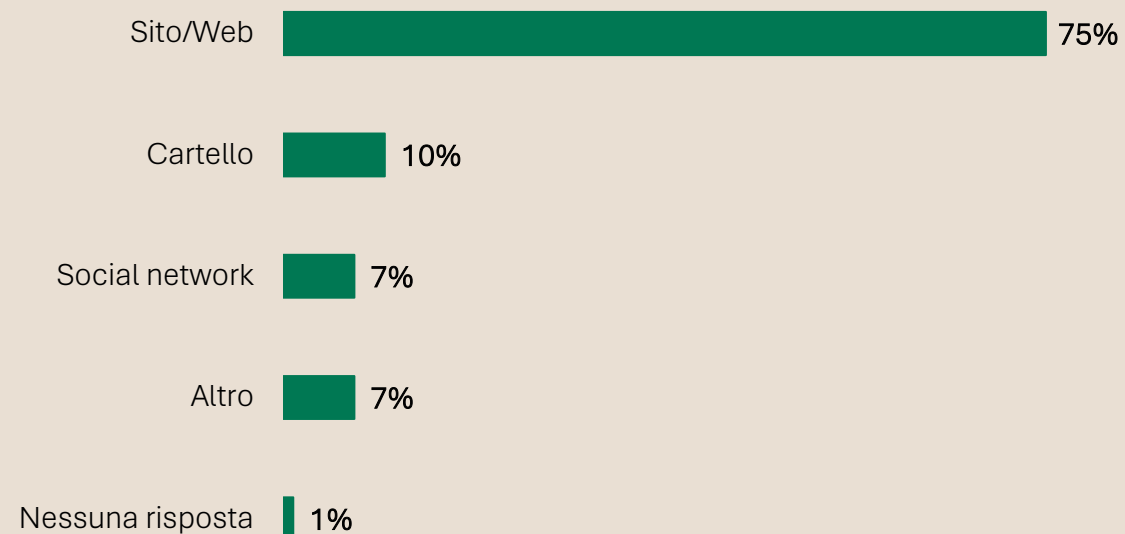
CATEGORIA	SCONTO MEDIO APPLICATO
ABITAZIONI	TRA IL 5% E IL 10%
UFFICI	TRA IL 5% E IL 10%
NEGOZI	TRA IL 10% E IL 15%
CAPANNONI	TRA IL 10% E IL 15%

Per le abitazioni, il 43% dei rispondenti ha rilevato uno sconto medio applicato tra il 5% e il 10%; anche per gli uffici il 35% ha registrato come lo sconto sia compreso tra 5% e il 10%; per i negozi il 34% conferma che lo sconto medio sia compreso tra 10% e il 15%, infine, lo stesso vale per i capannoni: il 27% 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



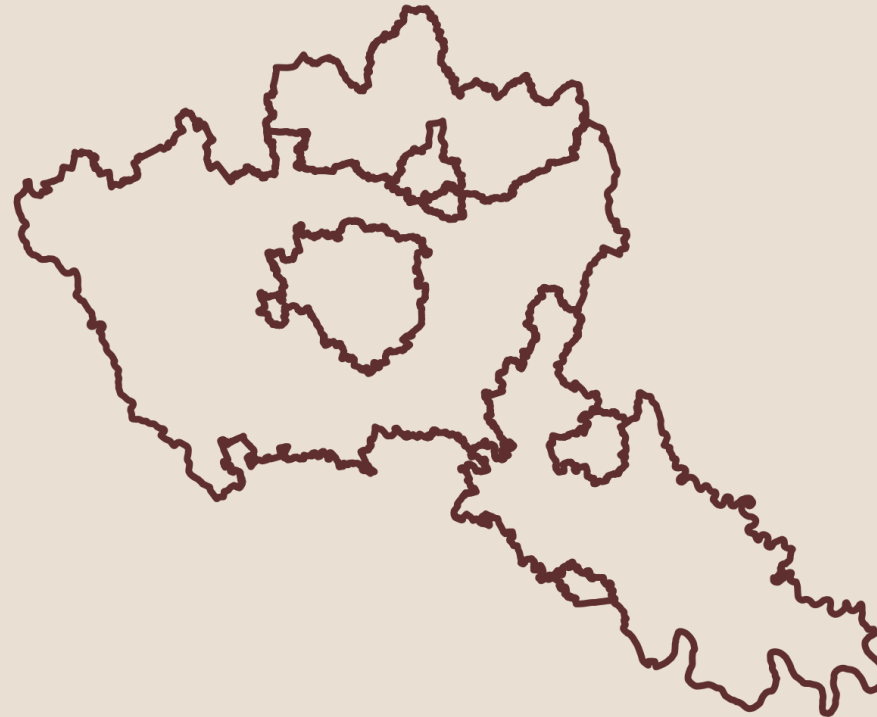
L'indagine FIMAA MiLoMB evidenzia come lo strumento più efficace per generare sia contatti che vendite siano il Sito aziendale e in generale il Web (certamente i portali dedicati), in quanto permettono di raggiungere un pubblico vasto, targettizzando clienti specifici in base a età, interessi e posizione. Per i contatti con i clienti risultano essere efficaci anche i social network che rivestono un ruolo importante, poiché garantiscono una continua esposizione ai contenuti pubblicati.

Mentre per generare vendite, l'uso dei cartelli e dei social network risulta essere ancora efficace (per l'8% degli intervistati), in quanto attirano l'attenzione di chi si trova fisicamente nella zona, spesso già interessato all'acquisto.

DOMANDA PER LOCAZIONE: Il 59% degli intervistati riscontra un aumento della domanda per la locazione di abitazioni; 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 47% è aumentata
 - Uffici: per il 52% vi è stazionarietà
 - Negozi e Capannoni: è rimasta stazionaria per il 53%
- **Città di Monza**
 - Abitazioni: per la totalità è aumentata
 - Uffici: per l'80% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: per i negozi è rimasta stazionaria per l'80%
- **Città di Lodi**
 - Abitazioni: è aumentata per la totalità dei rispondenti
 - Uffici: è stazionaria per il 67% dei rispondenti
 - Negozi e Capannoni: per l'83% è stazionaria



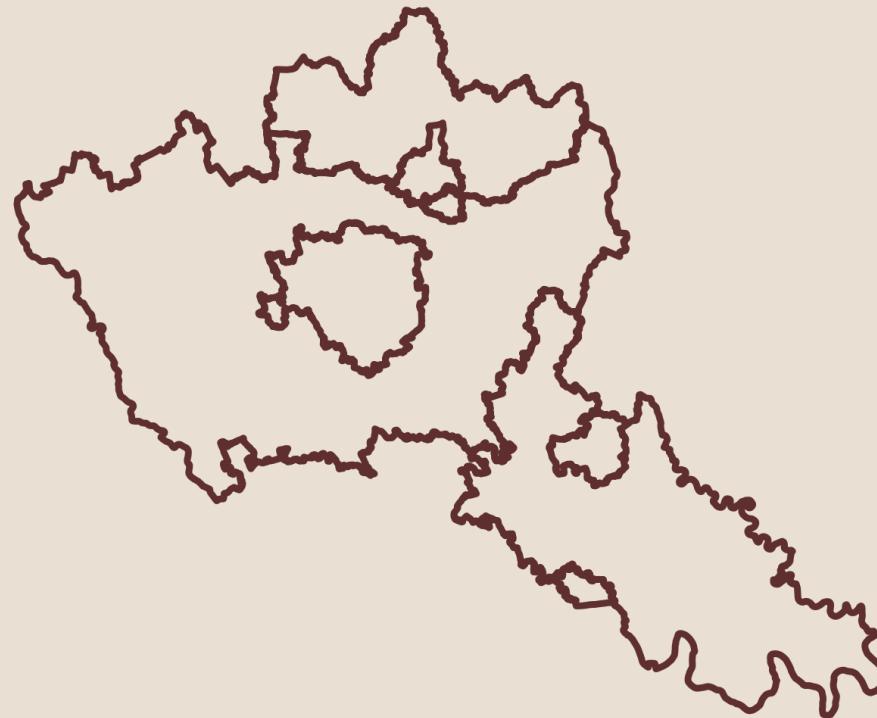
Andamento domanda per locazione nelle province

- **Città metropolitana di Milano**
 - Abitazioni: per il 77% è aumentata
 - Uffici: per il 59% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è stazionaria per il 53%
- **Provincia di Monza e Brianza**
 - Abitazioni: per il 73% è aumentata
 - Uffici: per il 91% è rimasta stazionaria
 - Negozi e Capannoni: è rimasta stazionaria per l'80% 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 offerta di locazione nelle **città**

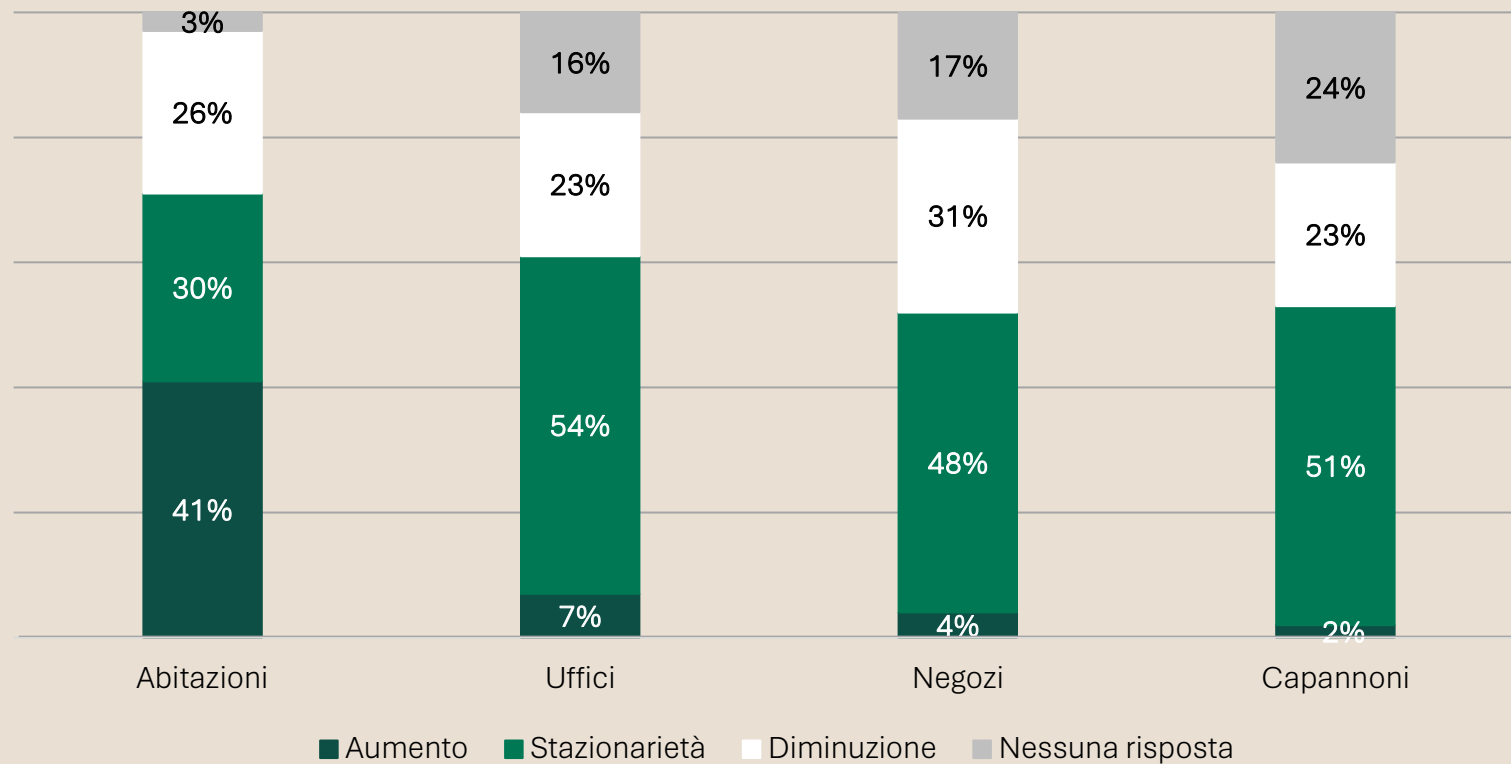
- **Città di Milano**
 - **Abitazioni**: per il **54%** è **aumentata**
 - **Uffici**: per il **51%** vi è **stazionarietà**
 - **Negozi e Capannoni**: è rimasta **stazionaria** per il **57%**
- **Città di Monza**
 - **Abitazioni**: per l'**80%** si registra una diminuzione
 - **Uffici**: per l'**80%** si registra una stazionarietà
 - **Negozi e Capannoni**: per l'**80%** è rimasta stazionaria
- **Città di Lodi**
 - **Abitazioni**: per il **67%** si registra una stazionarietà
 - **Uffici**: la totalità registra una stazionarietà
 - **Negozi e Capannoni**: per il **58%** è rimasta stazionaria



Andamento offerta di locazione nelle **province**

- **Città metropolitana di Milano**
 - **Abitazioni**: per il **65%** è **diminuita**
 - **Uffici**: per il **50%** è rimasta **stazionaria**
 - **Negozi e Capannoni**: è **stazionaria** per il **50%**
- **Provincia di Monza e Brianza**
 - **Abitazioni**: per il **64%** è **diminuita**
 - **Uffici**: per il **55%** è rimasta **stazionaria**
 - **Negozi e Capannoni**: per il **77%** dei rispondenti è rimasta **stazionaria**
- **Provincia di Lodi**
 - **Abitazioni**: per la totalità è **diminuita**
 - **Uffici**: per la totalità è **aumentata**
 - **Negozi e Capannoni**: per la totalità è **aumentata**

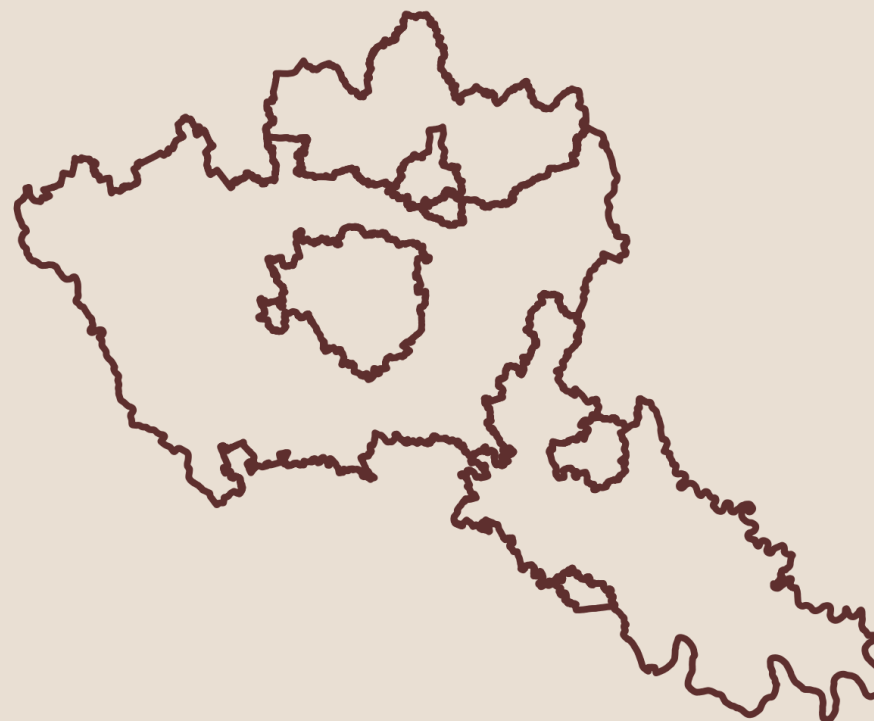
NUMERO DI LOCAZIONI: si registra stazionarietà nel numero di locazioni presenti sui territori di interesse, fatta eccezione per le abitazioni per le quali si registra un aumento.



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**

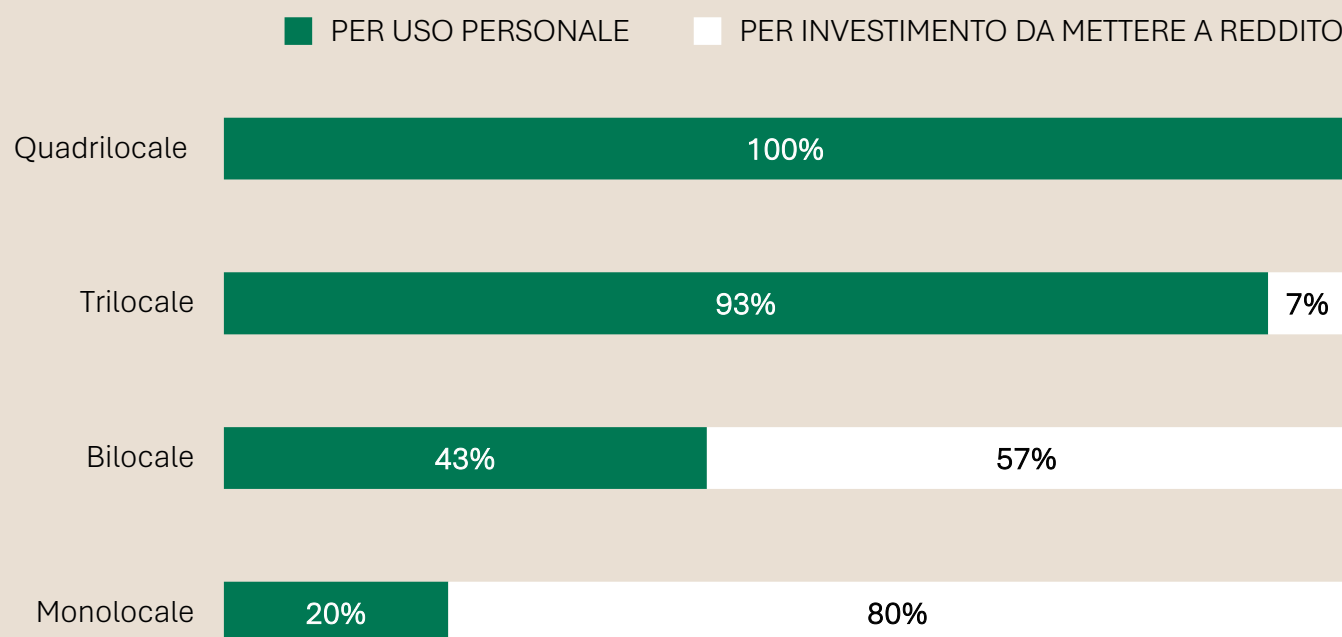
- **Città di Milano**
 - **Abitazioni:** si registra un **aumento** per il **54%** dei rispondenti
 - **Uffici:** per il **58%** vi è **stazionarietà**
 - **Negozi e Capannoni:** sono rimasti **stazionari** per il **55%**
- **Città di Monza**
 - **Abitazioni:** per l'**80%** dei rispondenti sono **aumentati**
 - **Uffici:** l'**80%** registra una **stazionarietà**
 - **Negozi e Capannoni:** il **70%** dei rispondenti registra **stazionarietà**
- **Città di Lodi**
 - **Abitazioni:** si registra in egual modo un aumento e una stazionarietà
 - **Uffici:** la **totalità** rileva **stazionarietà**
 - **Negozi e Capannoni:** per i **negozi** si registra in egual modo una **stazionarietà** e una **diminuzione**; per i **capannoni** la **totalità** rileva una **stazionarietà**



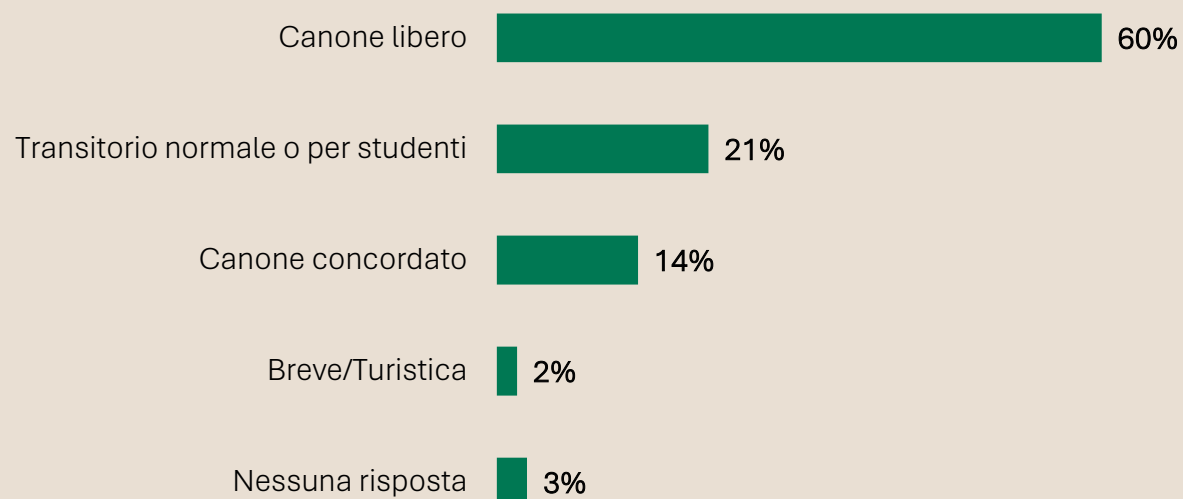
Andamento canoni di locazione nelle **province**

- **Città metropolitana di Milano**
 - **Abitazioni:** per l'**80%** sono **aumentati**
 - **Uffici:** per il **48%** sono **diminuiti**
 - **Negozi e Capannoni:** sono rimasti **stazionari** per il **46%** dei rispondenti
- **Provincia di Monza e Brianza**
 - **Abitazioni:** per il **91%** è **aumentata**
 - **Uffici:** per il **73%** è rimasta **stazionaria**
 - **Negozi e Capannoni:** per il **68%** dei rispondenti è rimasta **stazionaria**
- **Provincia di Lodi**
 - **Abitazioni:** per la **totalità** dei rispondenti sono **aumentati**
 - **Uffici:** per la **totalità** sono **diminuiti**
 - **Negozi e Capannoni:** per la **totalità** sono **diminuiti**

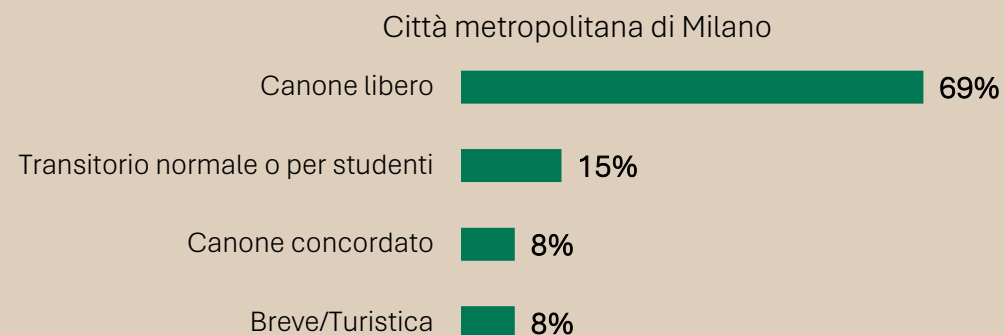
TIPOLOGIA DI IMMOBILE PIU' RICHIESTO: Quadrilocali e trilocali sono categorie di appartamenti che, per la quasi totalità di chi ha risposto al sondaggio, vengono maggiormente richiesti per uso personale; diversa la situazione per i bilocali, con il 57% degli intervistati che dichiara di voler acquistare questa tipologia a scopo di investimento. Questa tendenza emerge in misura ancora maggiore per i monolocali, come dichiarato dall'80%. 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. Questo trimestre si rileva una preferenza per il transitorio normale o per studenti rispetto al canone concordato.

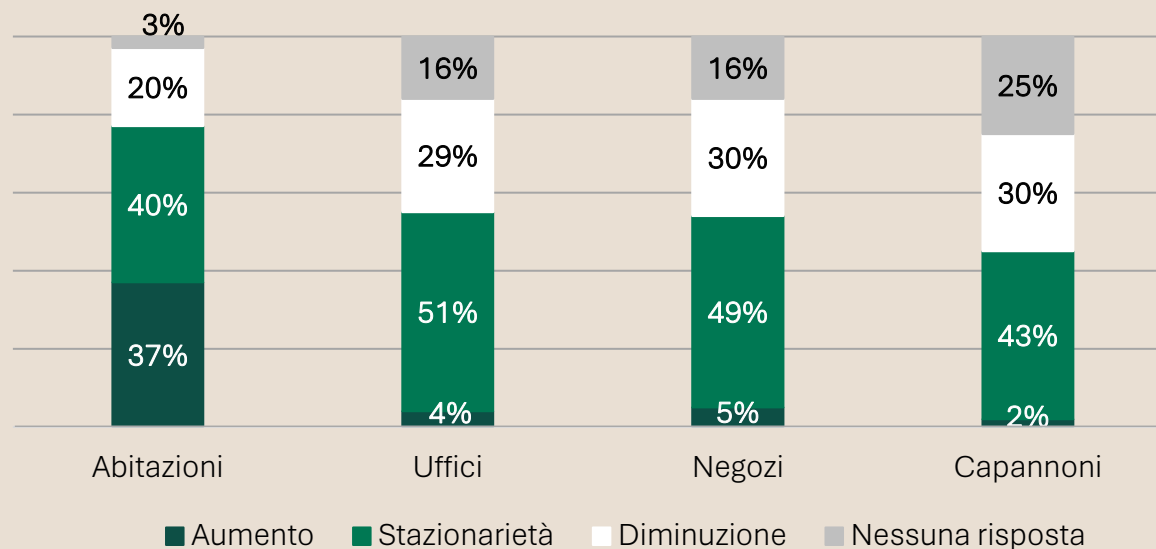


Zone in cui la tipologia di locazione prevalente in caso di immobile a reddito è il Canone libero (oltre a Lodi città e provincia in cui la totalità dei rilevatori riscontra maggiormente utilizzato il canone libero).

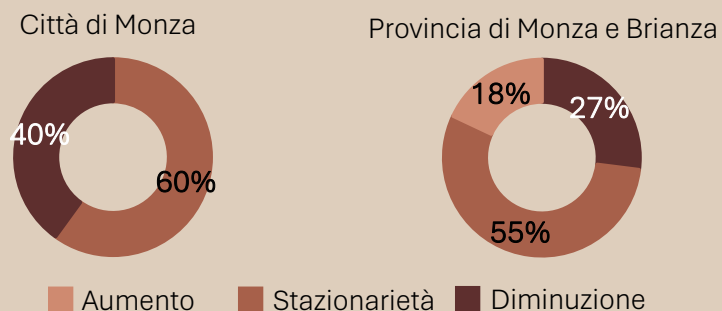


03. Previsioni Compravendite

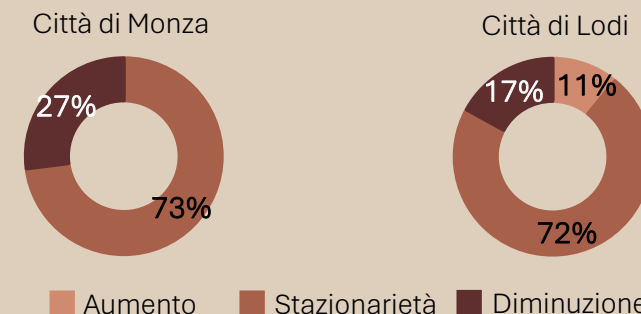
COMPRAVENDITE - NUMERO DI SCAMBI: Per quanto riguarda le compravendite, nei prossimi mesi si prevede una situazione perlopiù stazionaria rispetto al numero di transazioni.



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

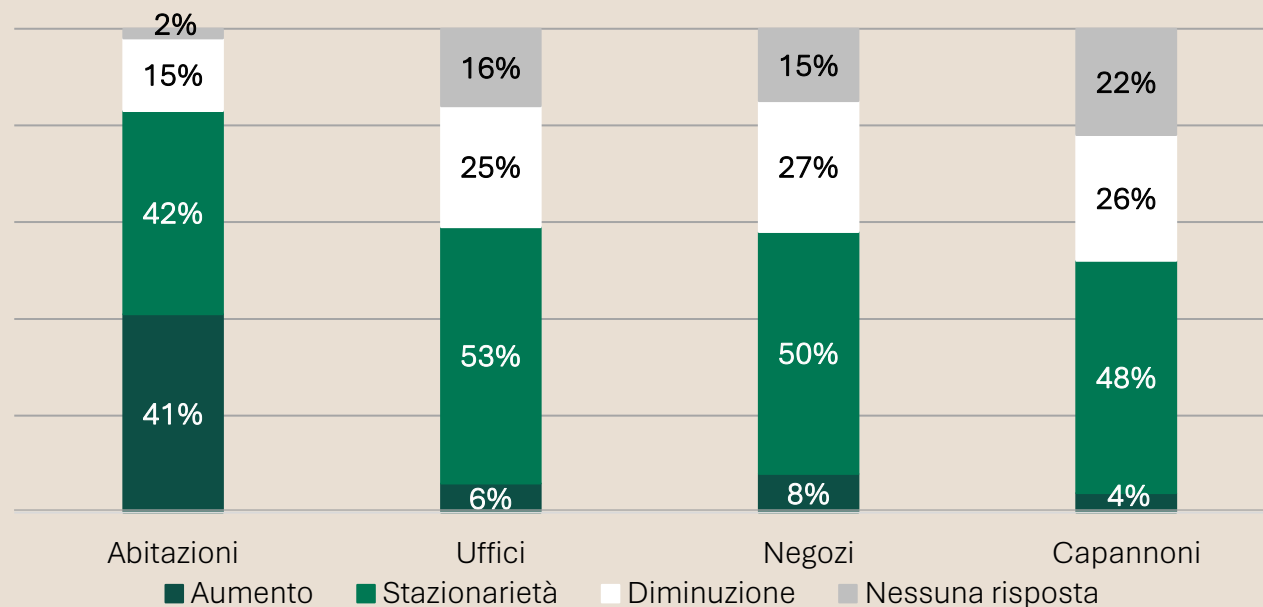


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Uffici, Negozi e Capannoni.

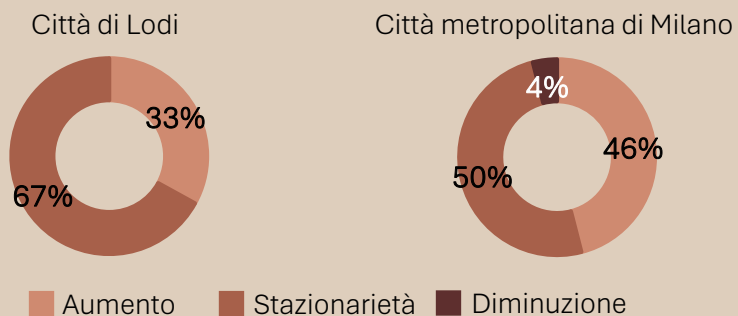


03. Previsioni Compravendite

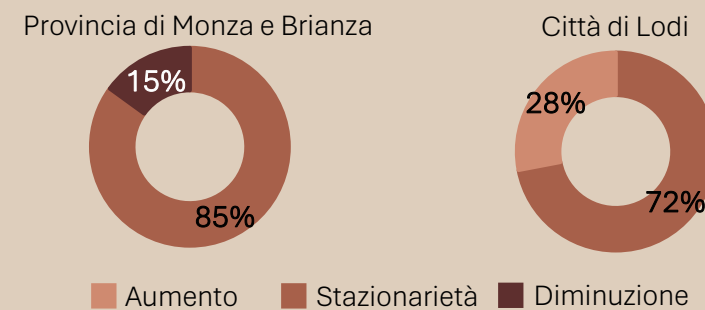
COMPRAVENDITE - ANDAMENTO PREZZI DI VENDITA: Nei prossimi mesi della seconda metà del 2025 è prevista per tutte le categorie di immobili considerate una stazionarietà riguardo i prezzi di vendita; per le abitazioni si prevede in ugual modo un aumento.



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

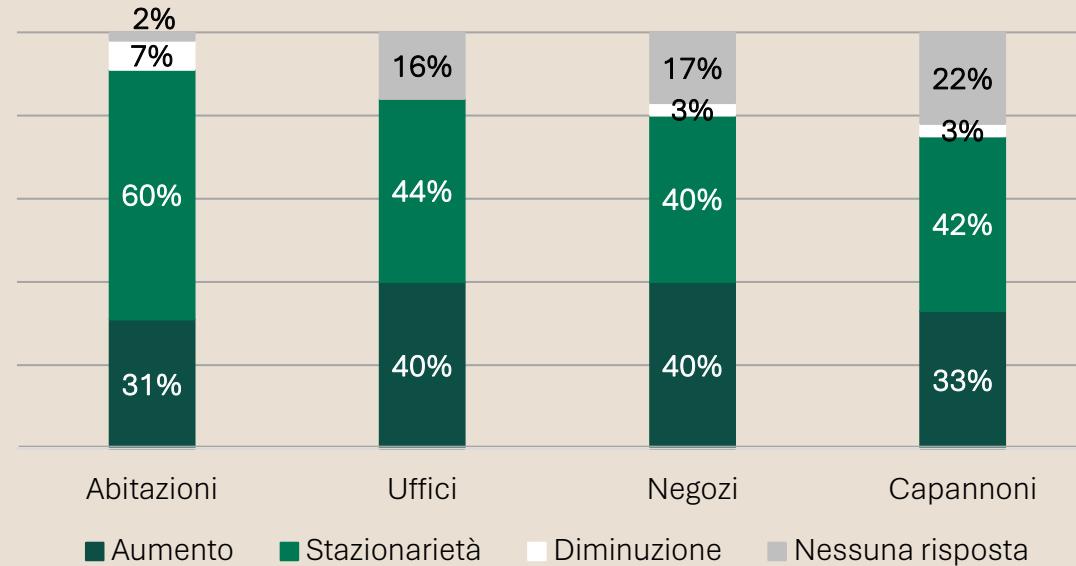


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Uffici, Negozi e Capannoni.



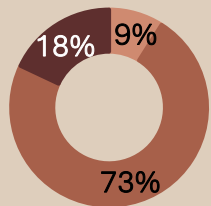
03. Previsioni Compravendite

COMPRAVENDITE - SCONTI MEDI APPLICATI: Nei prossimi mesi della seconda metà del 2025, l'indagine fa emergere un sentiment di stabilità per tutte le categorie considerate rispetto agli sconti medi applicati; per i negozi è previsto in ugual misura un aumento.

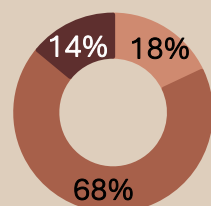


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per le Abitazioni (oltre alla città e alla provincia di Lodi e alla città di Monza in cui la totalità prevede una stazionarietà).

Provincia di Monza e Brianza



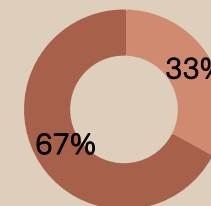
Provincia di Milano



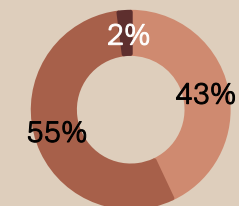
Aumento Stazionarietà Diminuzione

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

Città di Lodi

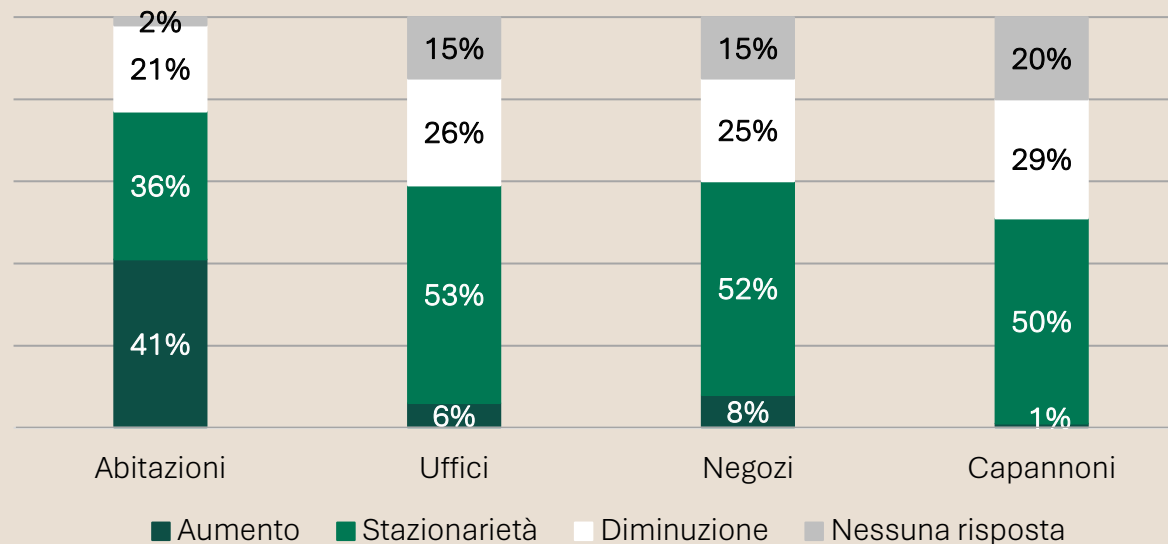


Città di Milano

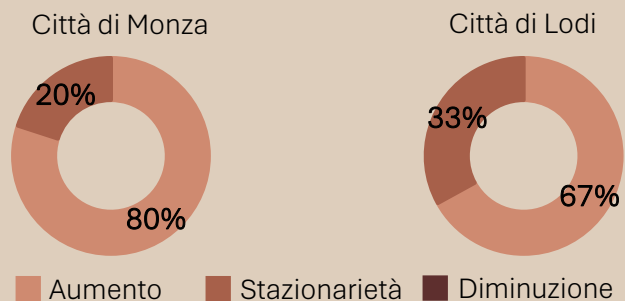


Aumento Stazionarietà Diminuzione

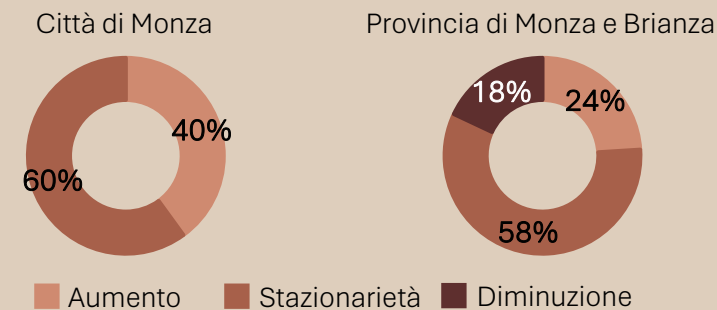
LOCAZIONI – NUMERO DI SCAMBI: Anche in questo caso, la maggior parte dei rispondenti registra una stazionarietà per tutte le categorie ad eccezione per le abitazioni, per le quali si prevede un aumento del numero di scambi di locazioni.



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

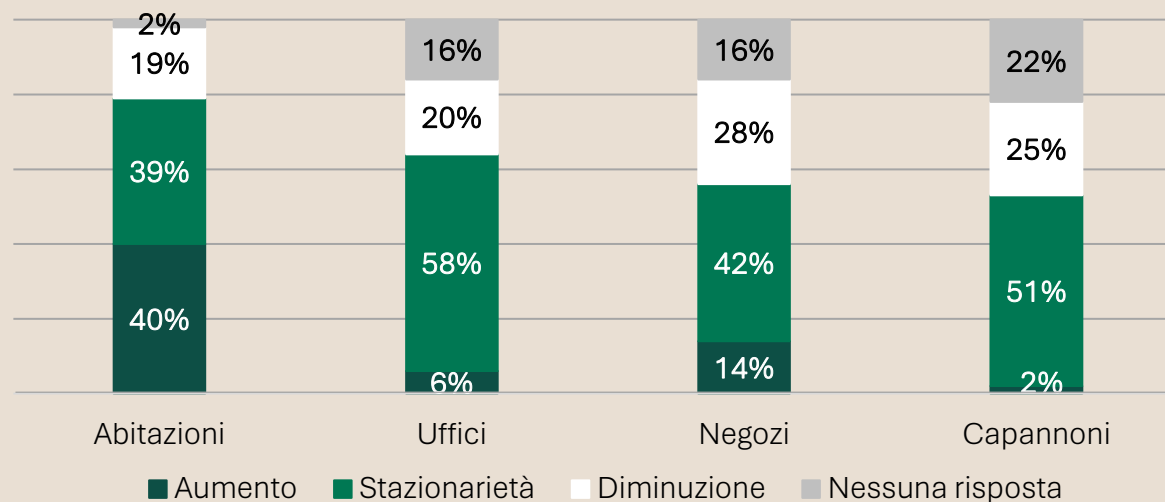


Zone in cui si prospetta una maggiore stazionarietà per Uffici, Negozi e Capannoni.



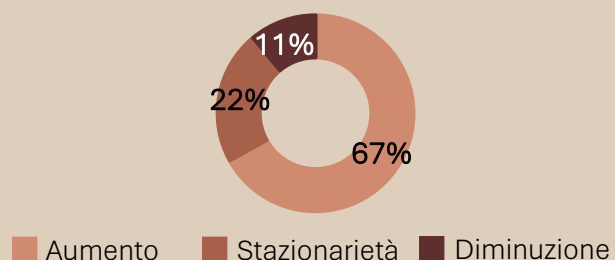
04. Previsioni Locazioni

LOCAZIONI - ANDAMENTO CANONI DI LOCAZIONE: Nei prossimi mesi della seconda metà del 2025 i valori dei canoni di locazione degli immobili non residenziali si prevede che saranno stabili; quelli degli immobili residenziali si prevede saranno maggiori.



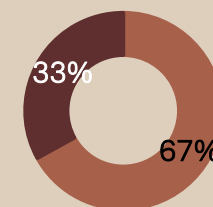
Zona in cui si prospetta un maggiore aumento per le Abitazioni (oltre alla città e alla provincia di Lodi in cui il 100% dei rispondenti rileva stazionarietà).

Città di metropolitana di Milano



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

Città di Monza



Città metropolitana di Milano

