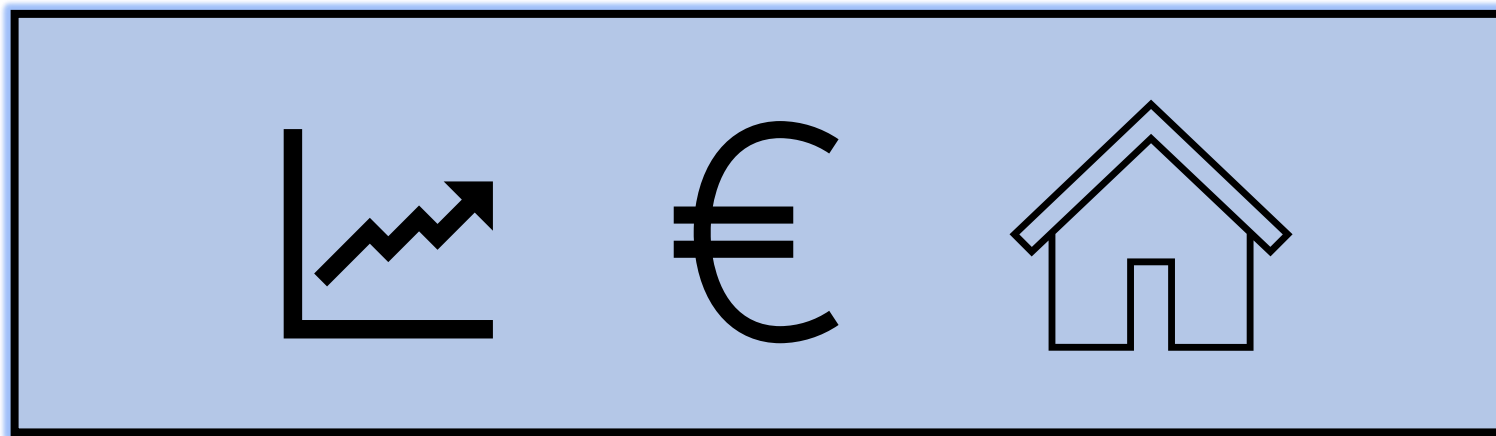


Sentiment FIMAA MiLoMB sull'andamento del mercato immobiliare

I trimestre 2024

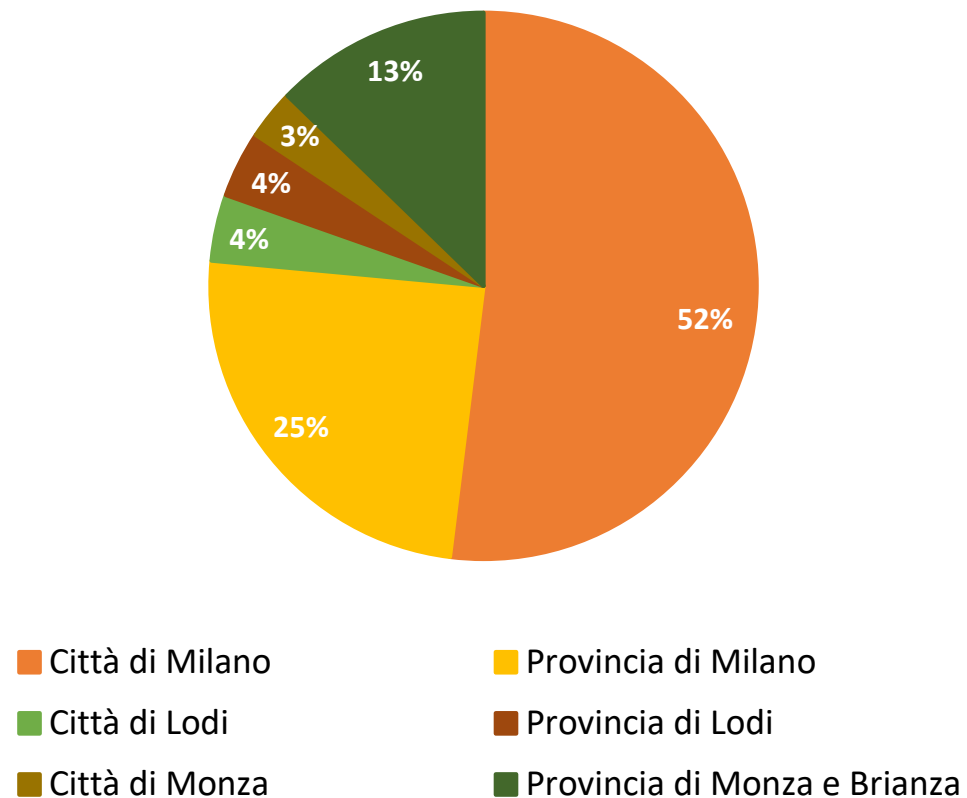


Indagine trimestrale FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza

Elaborazione dati a cura dell'Ufficio Studi Confcommercio Milano Lodi Monza e Brianza

Il sondaggio realizzato da FIMAA MiLoMB si propone di ottenere una visuale sull'andamento del mercato immobiliare nei territori di Milano, Lodi e Monza e Brianza e viene effettuato su base trimestrale.

I rispondenti al sondaggio sono ripartiti nel seguente modo:

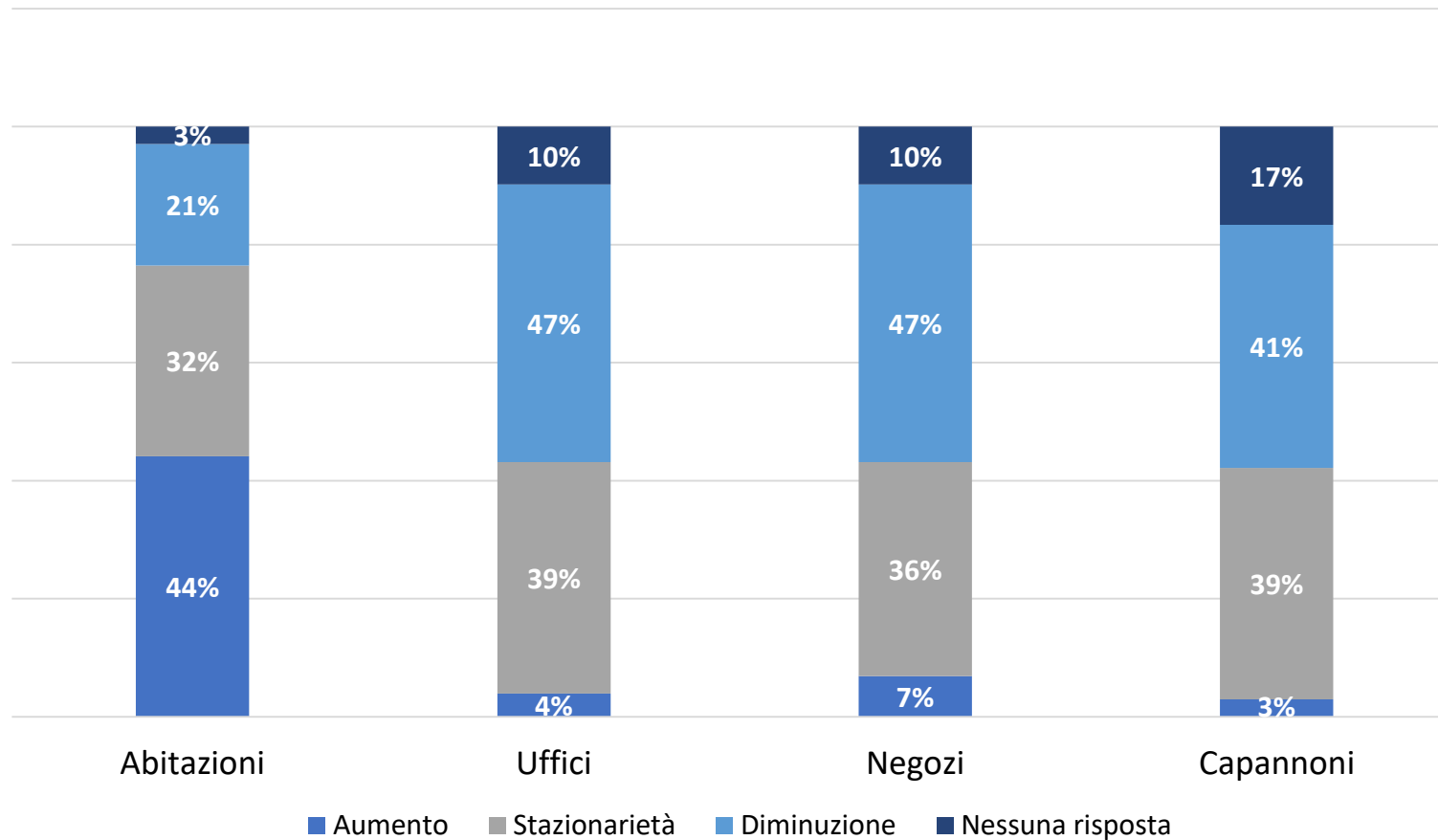


Il 52% dei rispondenti proveniva dalla città di Milano, a seguire il 25% dalla provincia di Milano, il 13 % dalla provincia di Monza e Brianza, il 4% sia dalla città di Lodi sia dalla provincia di Lodi, infine il 3% dalla città di Monza.

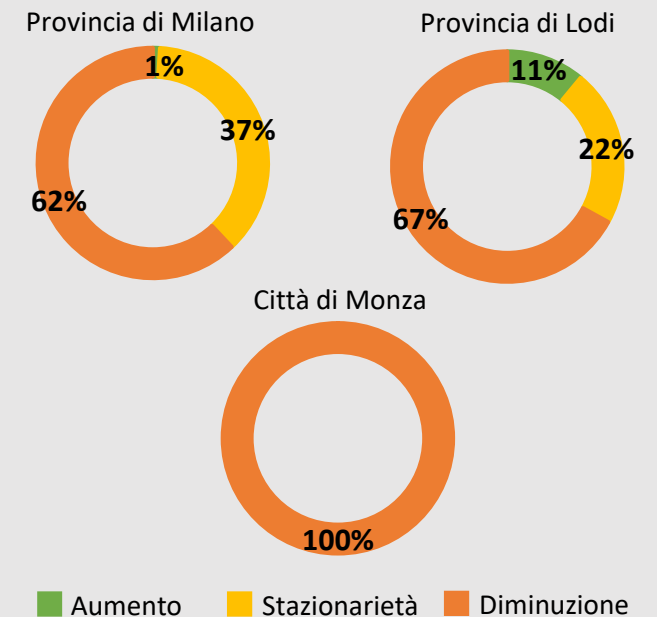
01. Compravendite.....	pag. 4
02. Locazioni.....	pag. 14
03. Previsioni Compravendite.....	pag. 20
04. Previsioni Locazioni.....	pag. 23

01. Compravendite

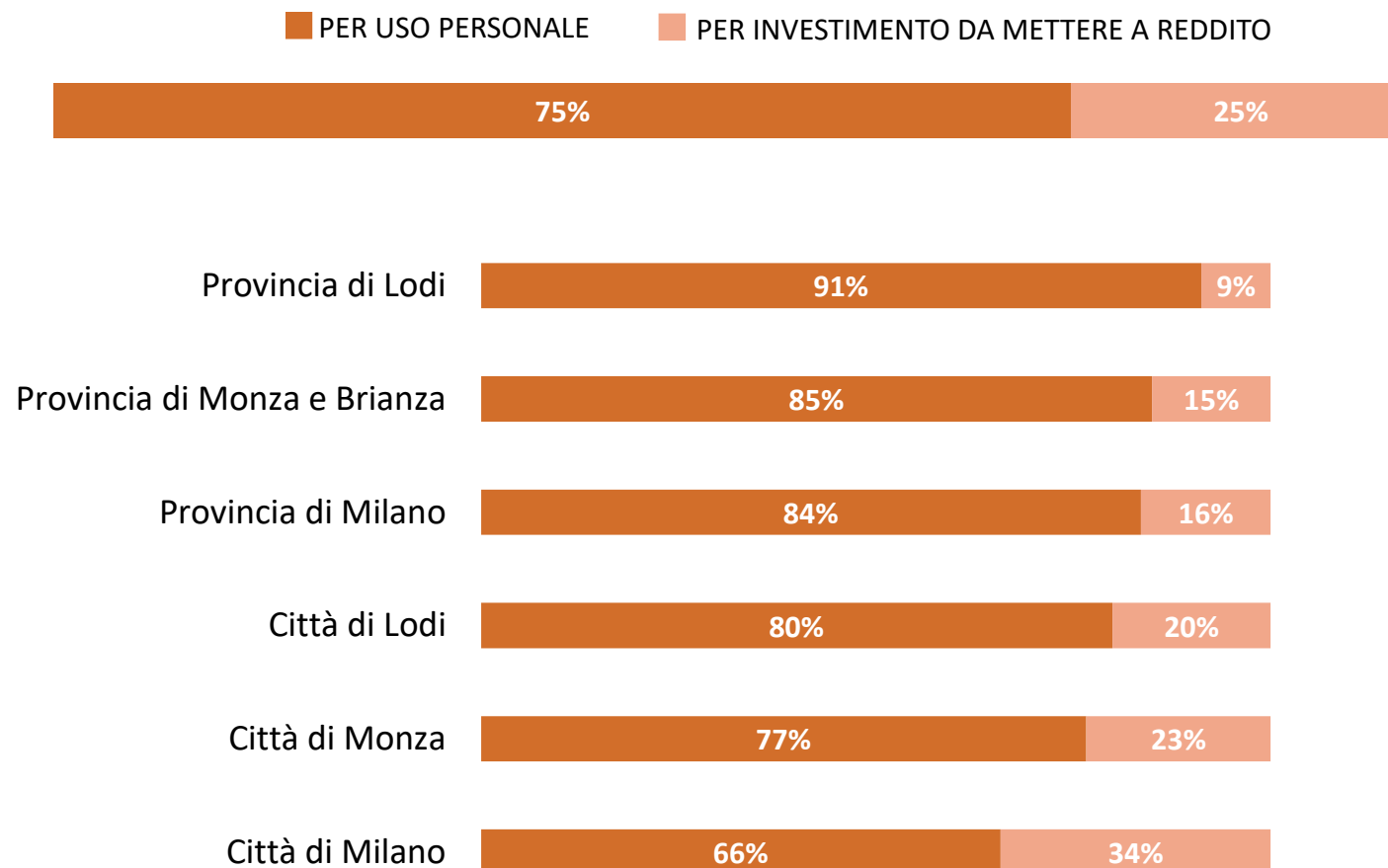
DOMANDA PER ACQUISTO – Per il 44% dei rispondenti si riscontra nelle abitazioni un aumento della domanda per acquisto, soprattutto nella città di Lodi (il 75% dei rispondenti ha verificato un aumento) e in provincia di Monza e Brianza (il 62%) a differenza di uffici, negozi e capannoni per cui si riscontra una diminuzione e, in secondo luogo, una stazionarietà della domanda per acquisto, in particolare in provincia di Milano, in provincia di Lodi e nella città di Monza.



Zone che hanno maggiormente registrato una diminuzione della domanda di acquisto per Uffici, Negozi e Capannoni.

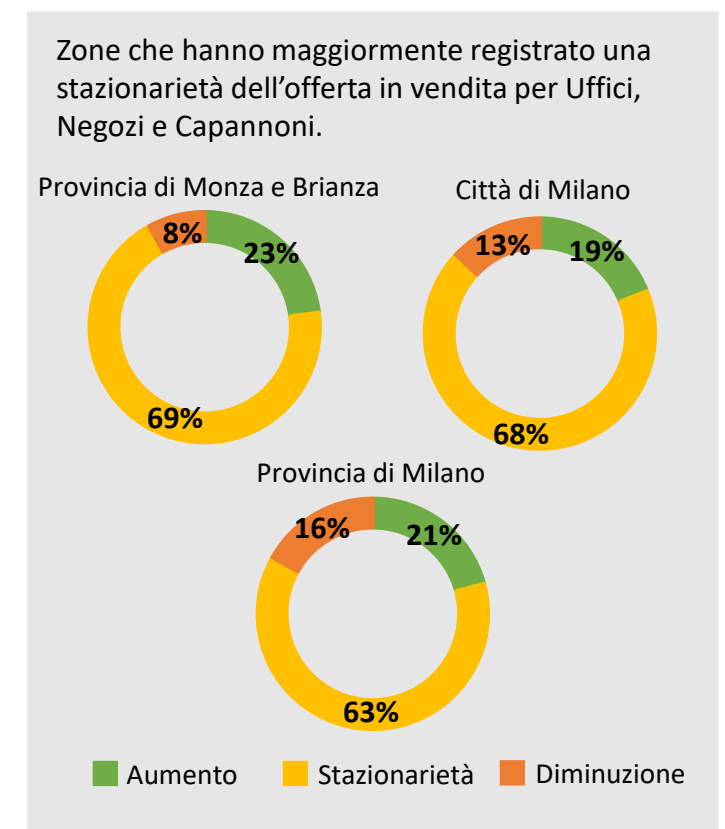
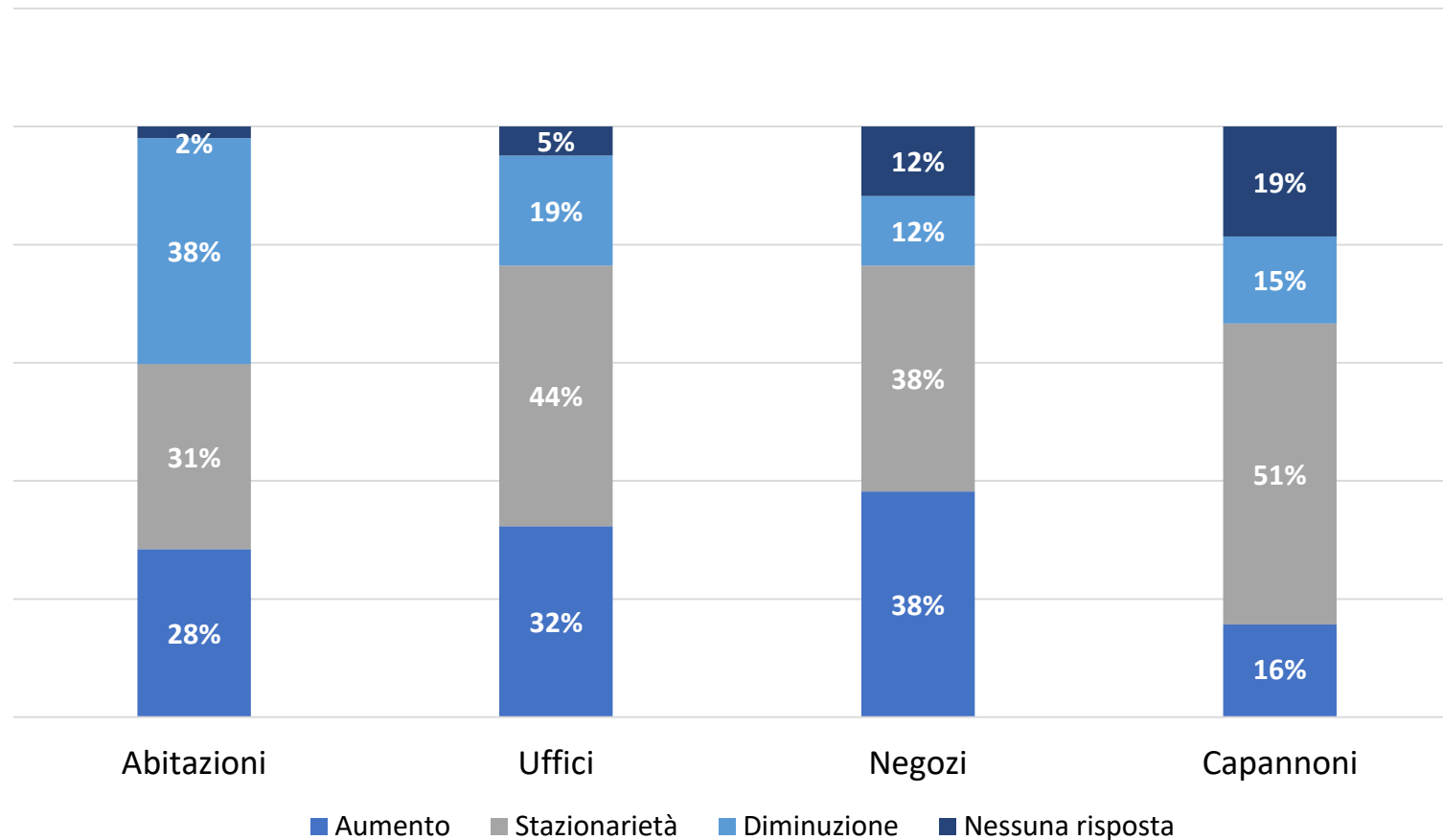


FINALITA' DELL' ACQUISTO: La maggior parte degli acquisti sono stati effettuati per uso personale, minore la parte di acquisti per investimenti da mettere a reddito. Viene messo in evidenza anche lo spaccato per zona, la città di Milano è il contesto dove è più alta la percentuale di immobili acquistati per essere messi a reddito, ad esempio con la locazione, vista la numerosa domanda nel residenziale; tra i territori da noi considerati, è la provincia di Lodi che esprime la percentuale più bassa.

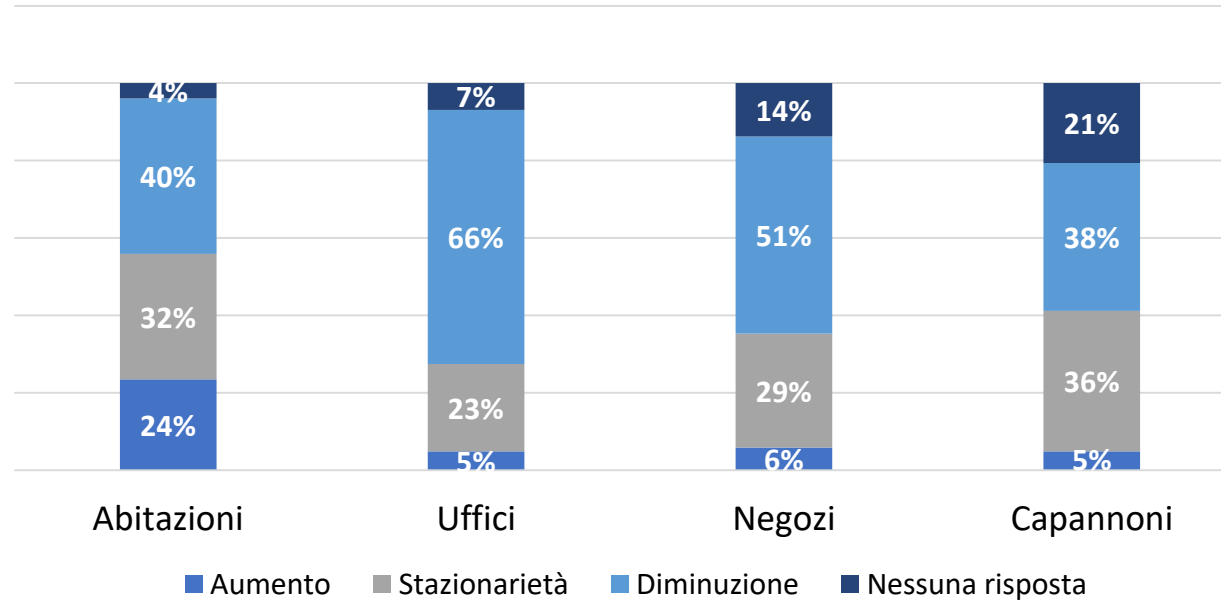


01. Compravendite

OFFERTA IN VENDITA – Per le abitazioni si è registrata in maggior percentuale una diminuzione 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 dall’ancora irrisolto accordo fra la domanda e l’offerta; per uffici e capannoni l’offerta in vendita è stazionaria, mentre per i negozi vengono percepiti in egual modo aumento e stazionarietà dell’offerta. In provincia di Monza e Brianza per il 69% degli intervistati vi sarà stazionarietà per la vendita di uffici, negozi e capannoni. Per Milano e la sua provincia la percentuale è invece del 68% e 63%.



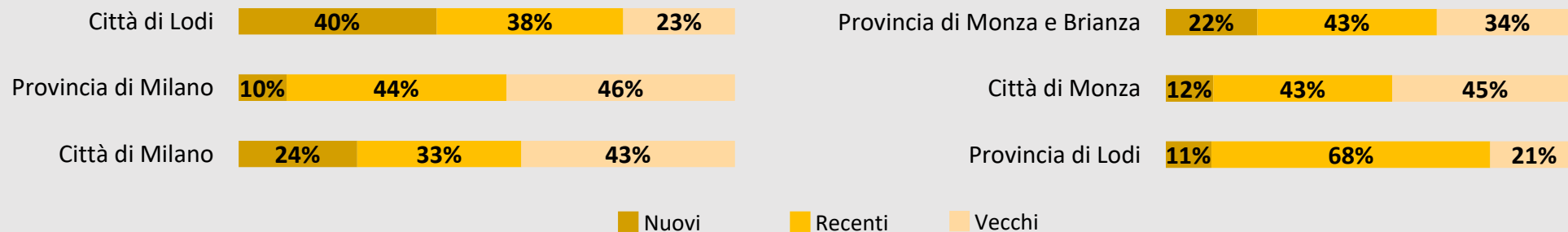
NUMERO DI SCAMBI: In tutte e quattro le tipologie di immobili considerati si registra una diminuzione del numero di scambi. Le due zone in cui si è verificata una diminuzione più significativa sono state la provincia di Milano (per il 65% dei rispondenti) e la città di Monza (per il 67%).



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:

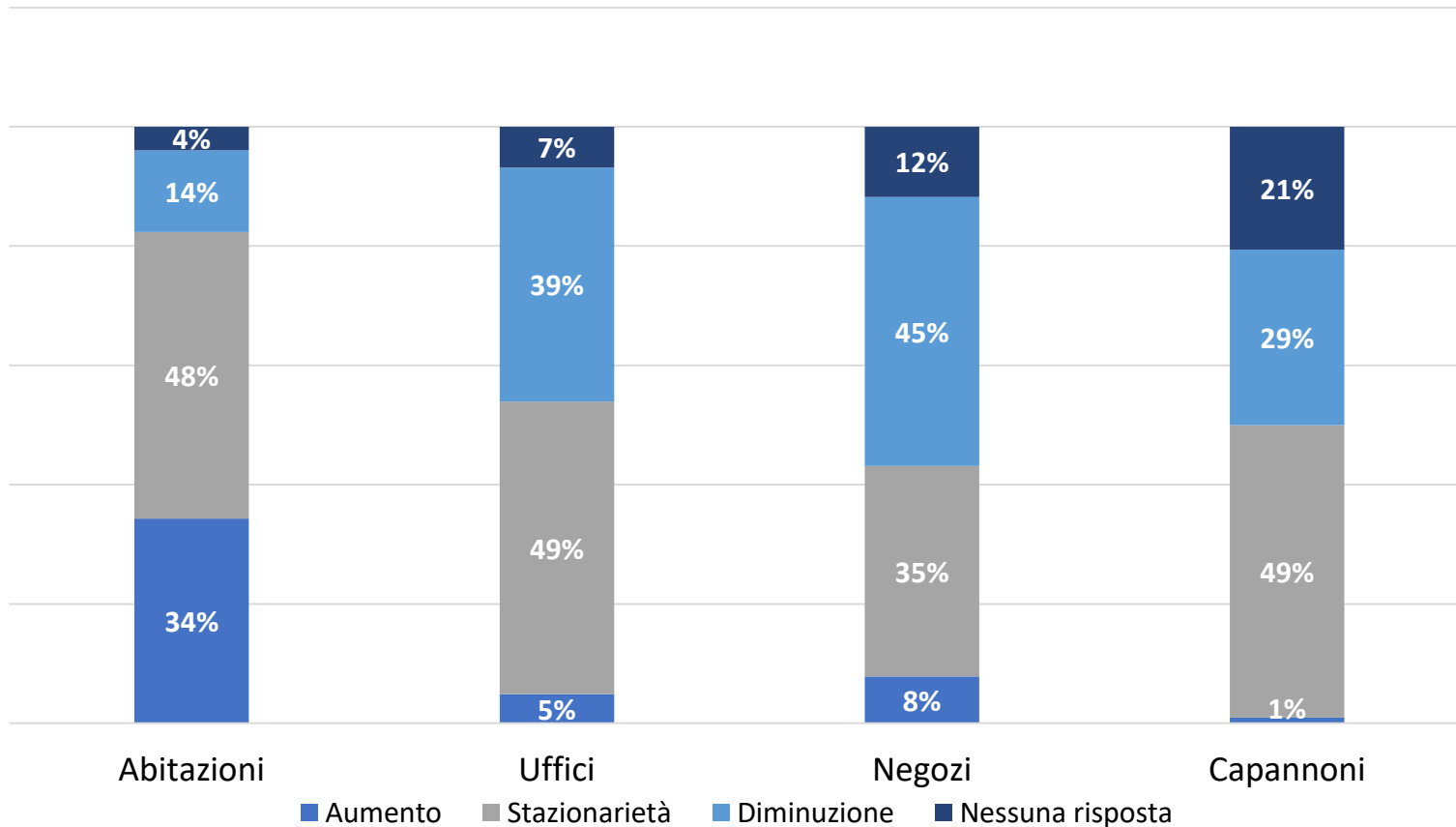
- Nuovi: 20%
- Recenti: 39%
- Vecchi: 41%

RIPARTIZIONE PERCENTUALE PER ZONA

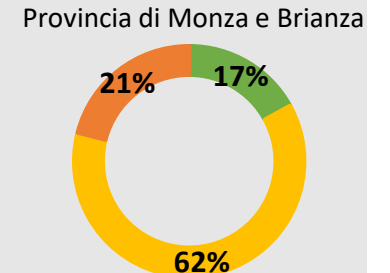
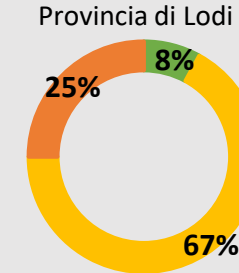


01. Compravendite

PREZZI DI COMPRAVENDITA: Per abitazioni, uffici e capannoni si registra prevalentemente una stazionarietà dei prezzi di compravendita; in particolare lo si riscontra nella provincia di Lodi (67%) e in provincia di Monza e Brianza (62%). Diversa è, invece, la situazione dei negozi per i quali si rileva una diminuzione, maggiormente in provincia di Milano (54%) e nella Città di Monza (100%). La tendenza in discesa dei valori dei negozi si accompagna da tempo alla difficoltà nella vendita di spazi commerciali, soprattutto lontano dalle grandi città.

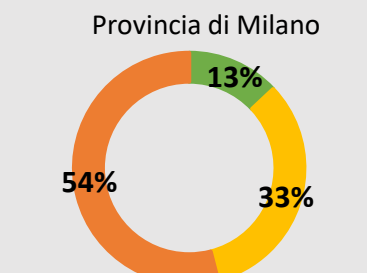


Zone che hanno maggiormente registrato una stazionarietà dei prezzi di compravendita per Abitazioni, Uffici e Capannoni.



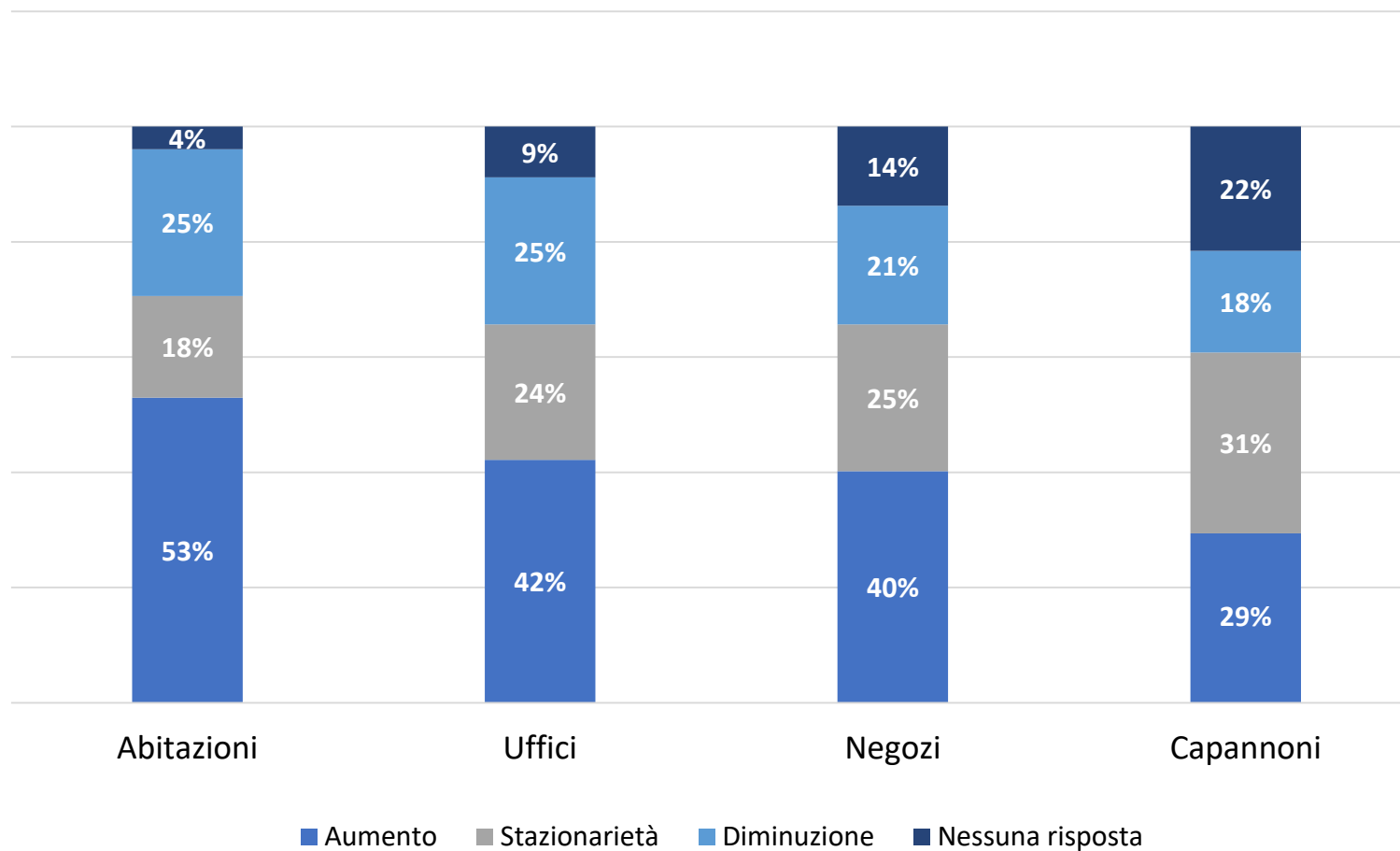
■ Aumento ■ Stazionarietà ■ Diminuzione

Zone che hanno maggiormente registrato una diminuzione dei prezzi di compravendita per i Negozi.



■ Aumento ■ Stazionarietà ■ Diminuzione

NUMERO DI APPUNTAMENTI PER VENDERE: Si riscontra un aumento del numero di appuntamenti per vendere in tutte e quattro le categorie, in minore percentuale per quanto concerne i capannoni per i quali prevale, di poco, la stazionarietà.



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



Si evidenzia come il trilocale sia la tipologia di appartamento preferito in tutte le zone considerate; ad eccezione della Città di Lodi, dove prevale la richiesta di quadrilocali (probabilmente per le quotazioni decisamente più contenute) e della provincia di Milano in cui gli appartamenti più richiesti sono sia il bilocale che il trilocale, in egual misura.

Città di Milano

48% Trilocale
46% Bilocale
6% Quadrilocale

Provincia di Milano

48% Trilocale
48% Bilocale
4% Quadrilocale

Città di Lodi

75% Quadrilocale
25% Trilocale

Provincia di Lodi

100% Trilocale

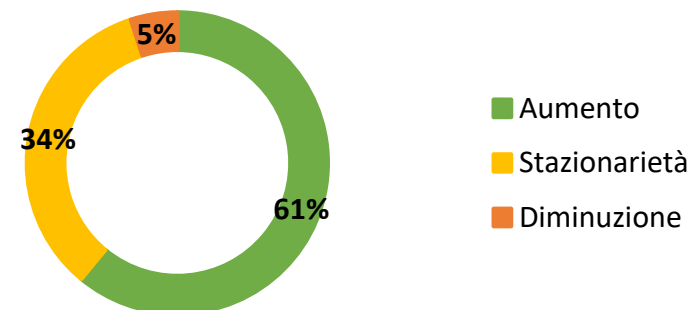
Città di Monza

67% Trilocale
33% Bilocale

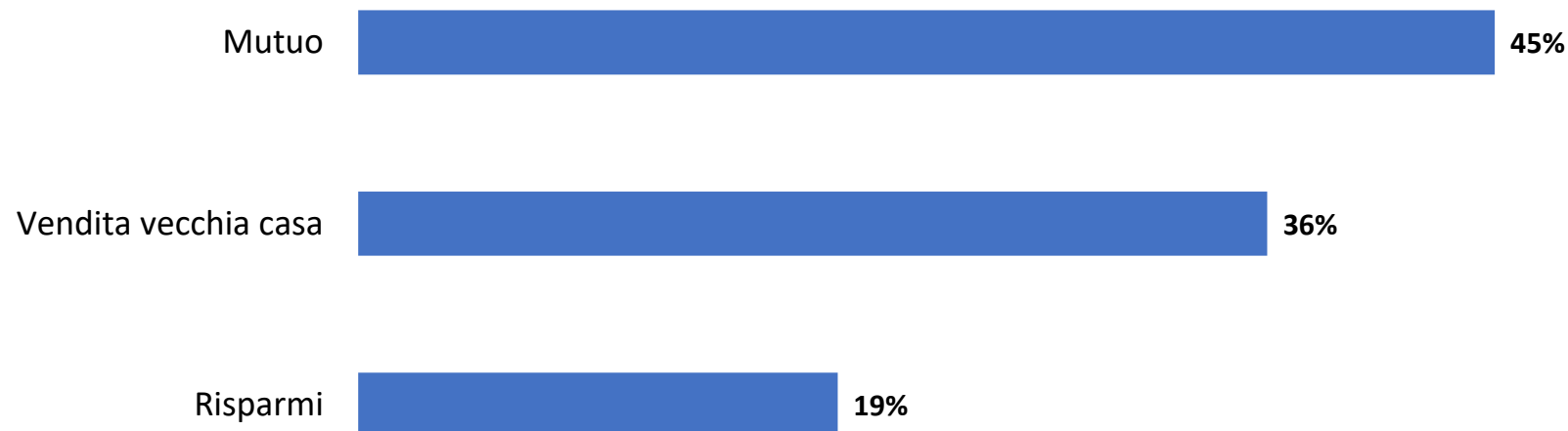
Provincia di Monza e Brianza

100% Trilocale

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'appartamenti usato. Mentre per il 34% è diminuita.



Le modalità più frequenti utilizzate per reperire le risorse finanziarie al fine dell'acquisto sono le seguenti:



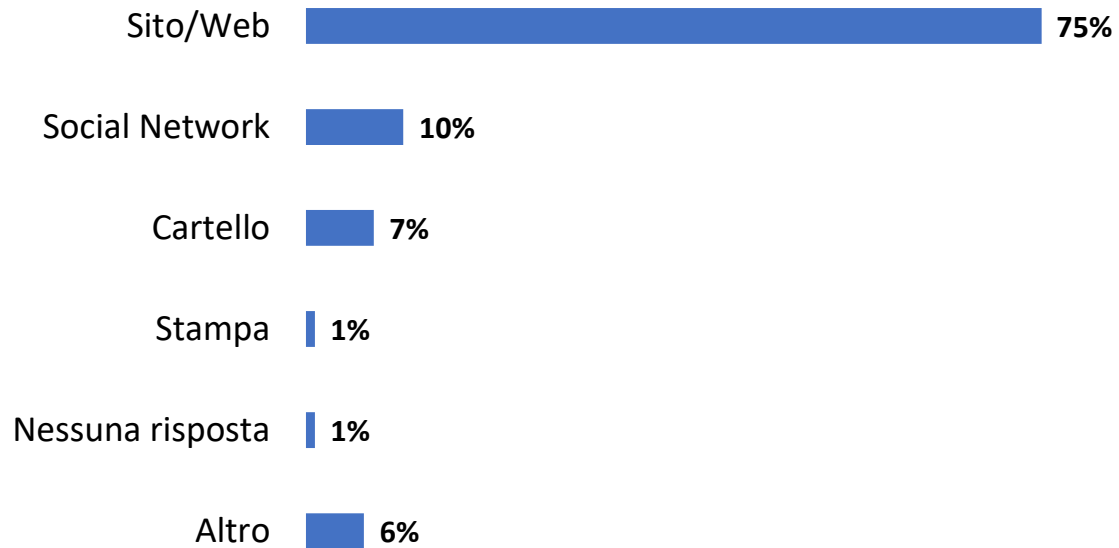
In tutte le zone, il mutuo è la modalità preferita per il reperimento delle risorse finanziarie per l'acquisto, ad eccezione della città di Lodi dove il 65% dei rispondenti evidenzia come modalità maggiormente utilizzata la vendita dell'immobile posseduto in precedenza.

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

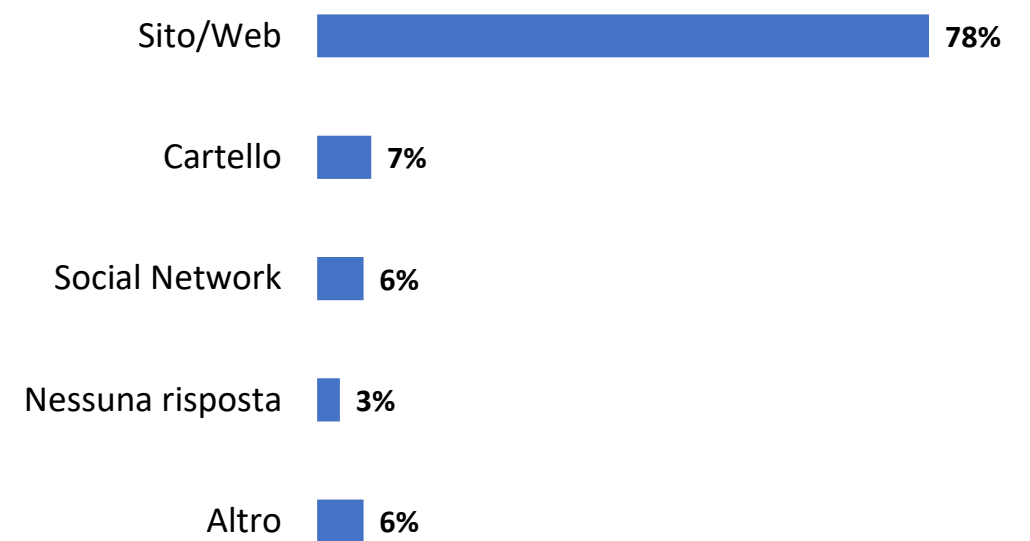
CATEGORIA	SCONTO MEDIO APPLICATO
ABITAZIONI	TRA IL 5% E IL 10%
UFFICI	TRA IL 5% E IL 10%
NEGOZI	TRA IL 10% E IL 15%
CAPANNONI	TRA IL 5% E IL 10%

Per le abitazioni, il 48% dei rispondenti ha rilevato uno sconto medio applicato tra il 5% e il 10%; per gli uffici il 39% lo sconto è compreso tra 5% e il 10%; per i negozi il 30% conferma che lo sconto medio è compreso tra 10% e il 15%, infine, per i capannoni il 25% dei rispondenti dichiarano che lo sconto medio applicato è maggiore del 15%.

STRUMENTI PIU' EFFICACI PER GENERARE CONTATTI CON I CLIENTI



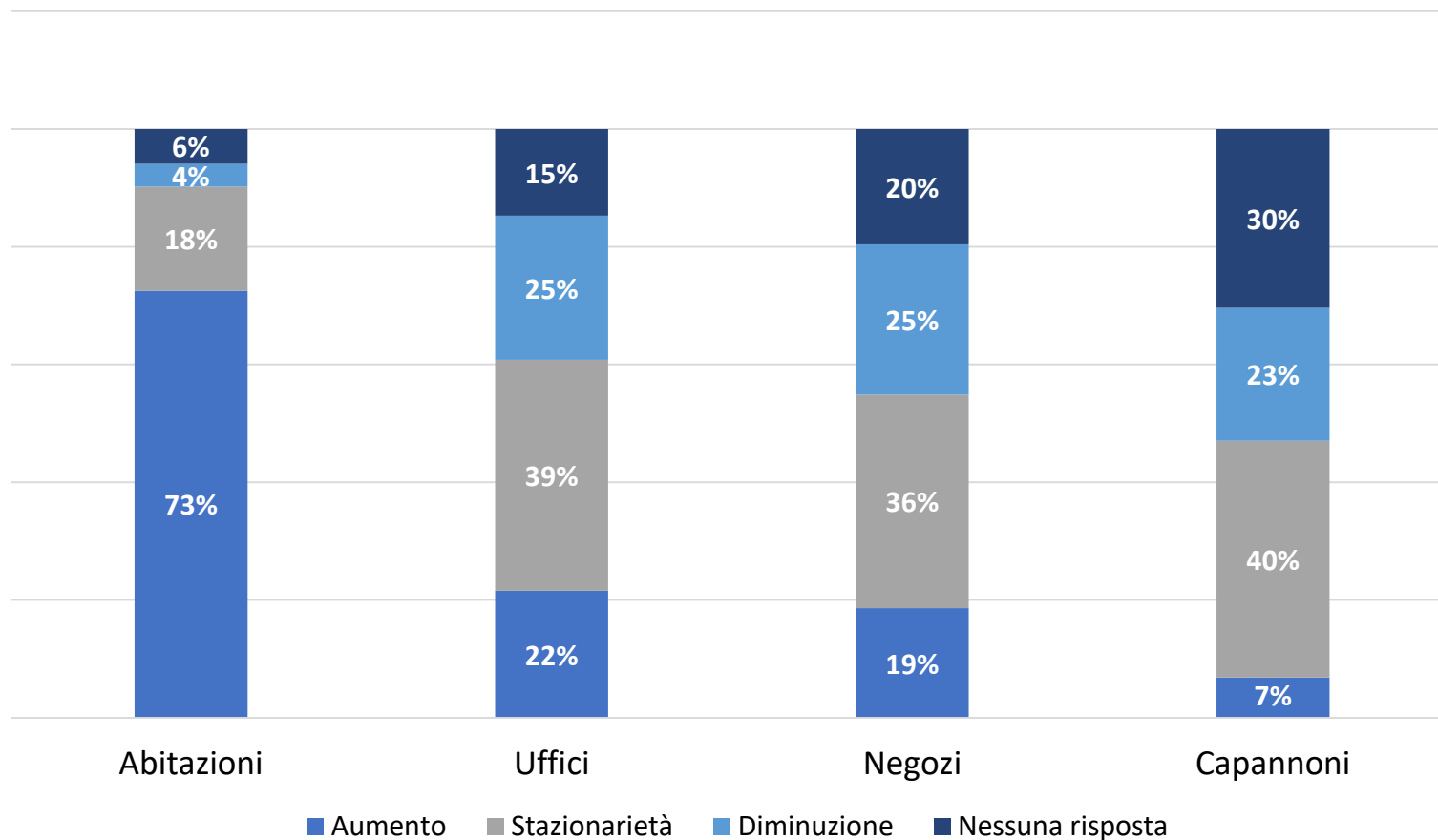
STRUMENTI PIU' EFFICIENTI PER GENERARE VENDITE



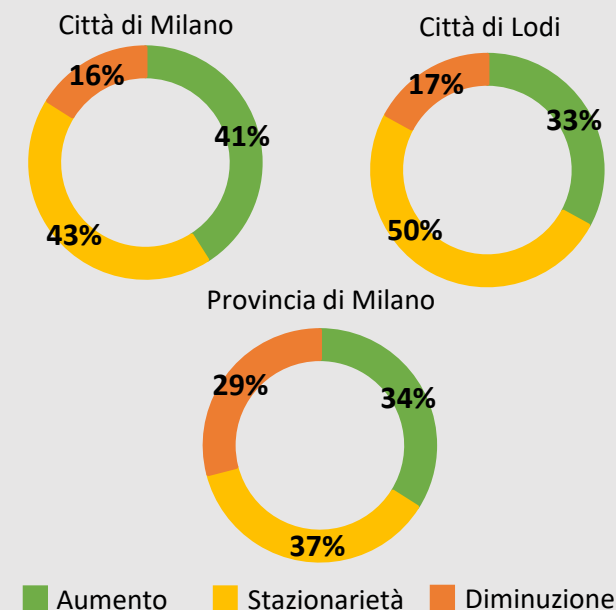
L'indagine FIMAA MiLoMB evidenzia come lo strumento più efficace per generare sia contatti che vendite siano il Sito aziendale e in generale il Web (certamente i portali dedicati). Per i contatti con i clienti risulta essere efficace anche l'uso dei Social Network (per il 10% degli intervistati), un mezzo di comunicazione che negli anni si è diffuso significativamente e che ormai risulta imprescindibile anche per «fare business».

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

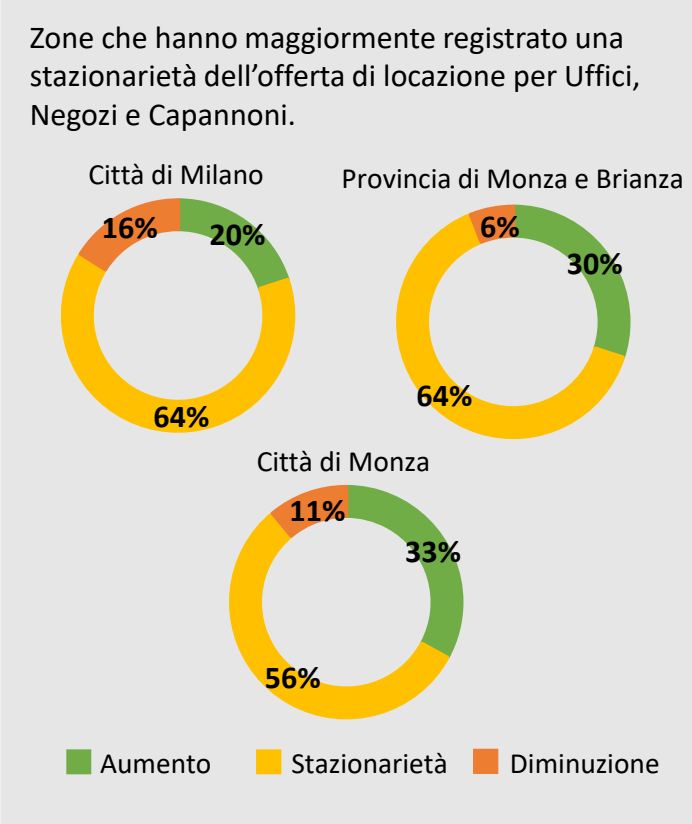
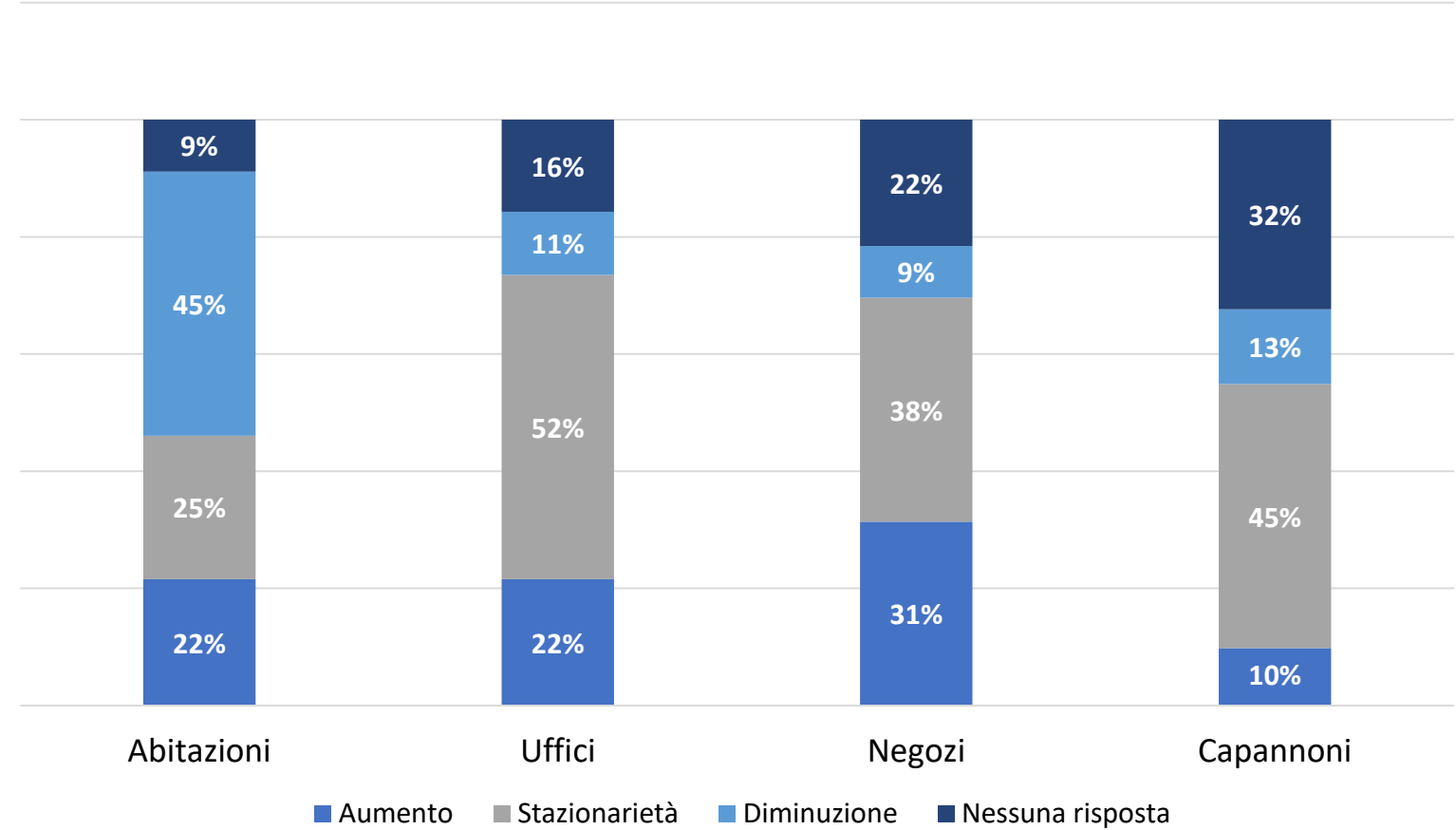
DOMANDA PER LOCAZIONE: Per il 73% dei rispondenti si riscontra un aumento della domanda per la locazione, soprattutto a Lodi e provincia e nella città di Monza dove il 100% dei rispondenti ha verificato un aumento; questo non accade per gli uffici, i negozi e i capannoni per i quali si percepisce una stazionarietà della domanda per acquisto, soprattutto a Milano, in provincia di Milano e nella città di Lodi.



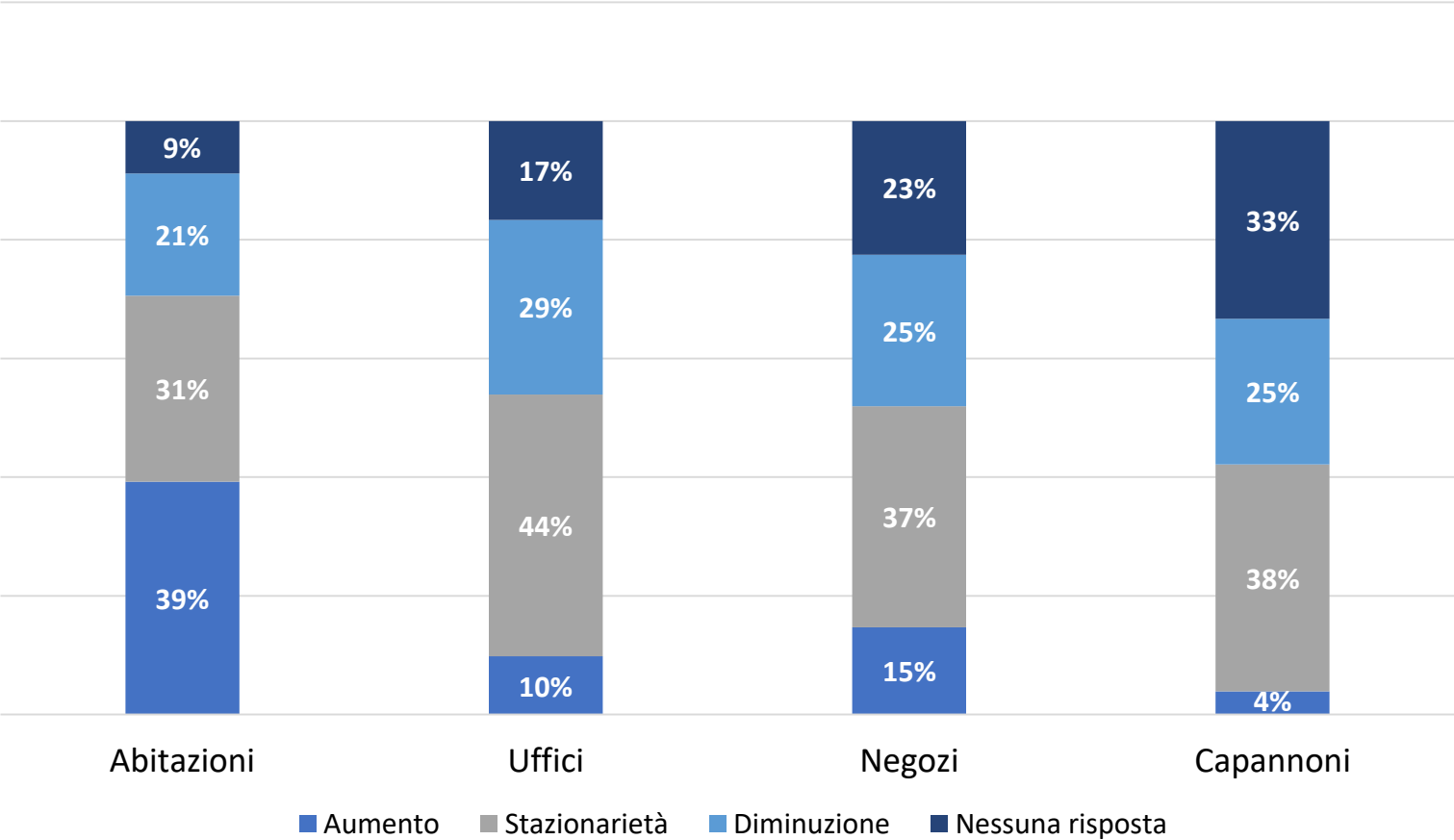
Zone che hanno maggiormente registrato una stazionarietà della domanda per locazione per Uffici, Negozi e Capannoni.



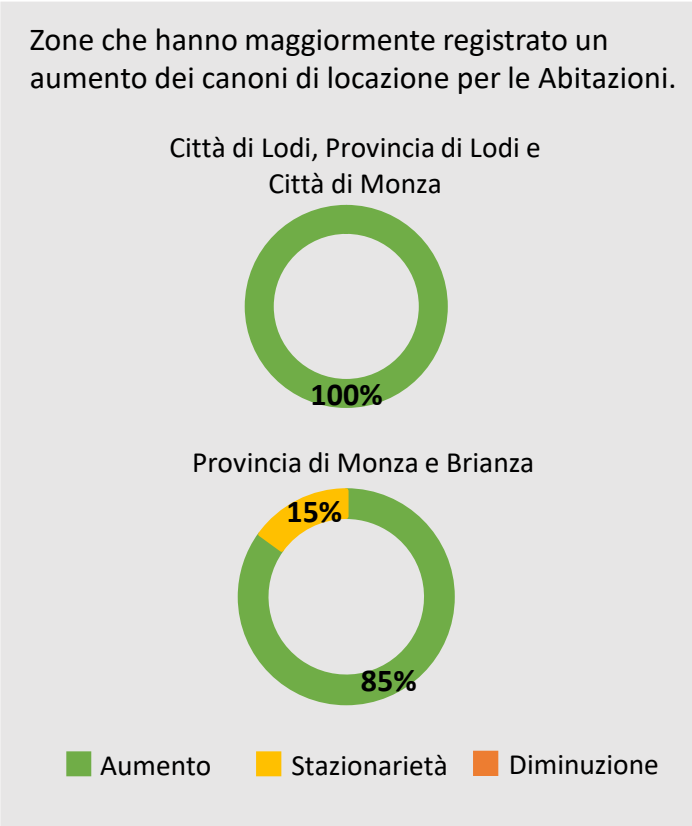
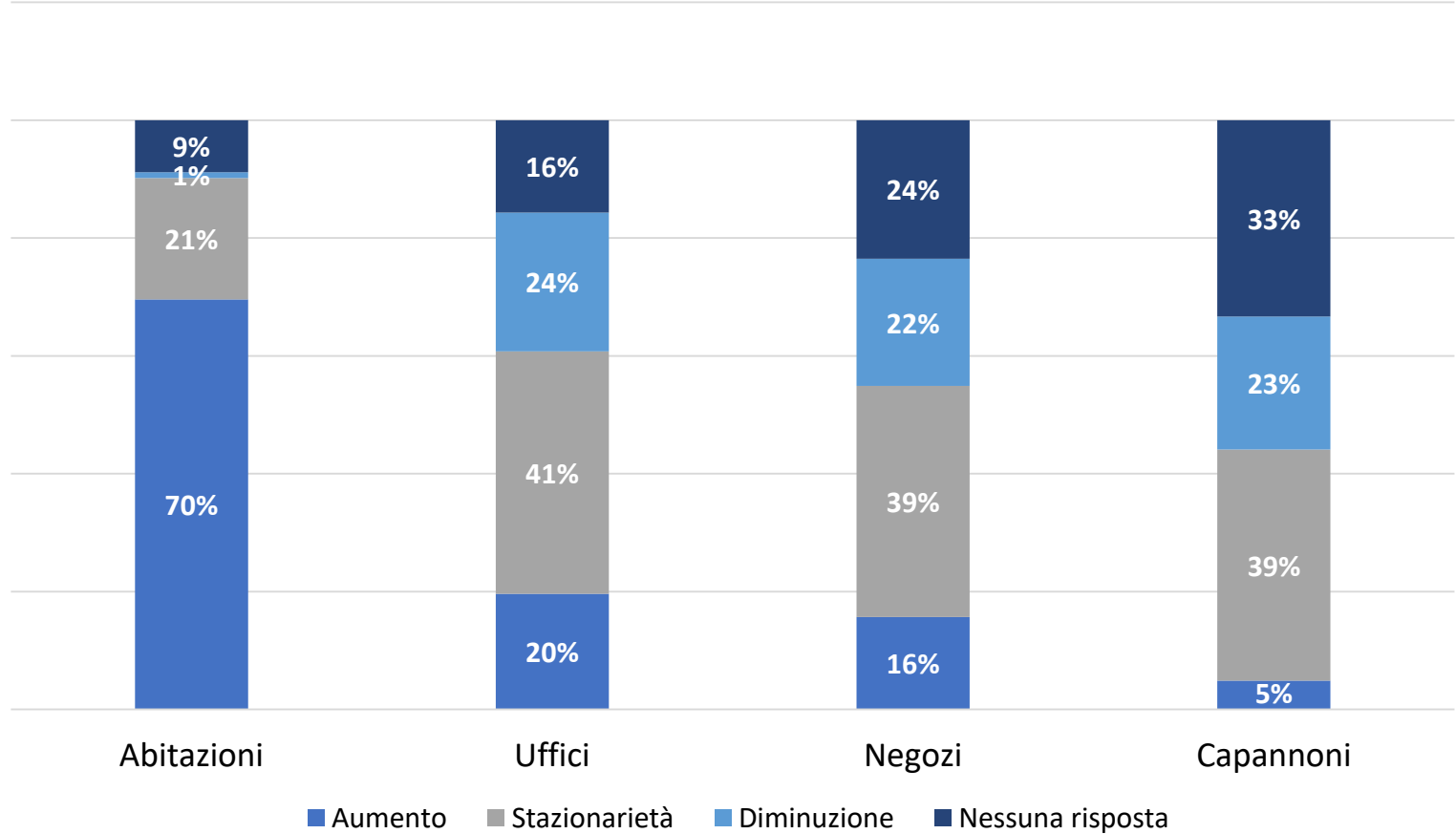
OFFERTA DI LOCAZIONE: Gli immobili destinati a locazione abitativa diminuiscono; restano stazionari quelli del settore terziario (uffici, negozi e capannoni) soprattutto a Milano, Monza e in generale nella Brianza.



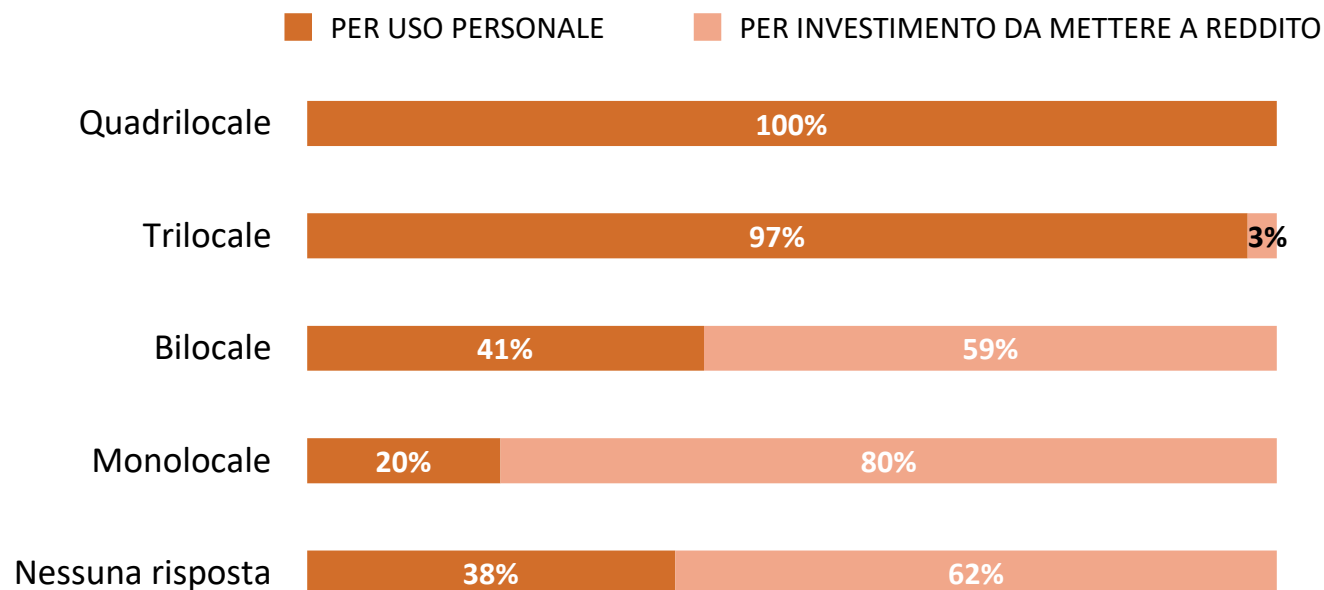
NUMERO DI LOCAZIONI: Il numero delle locazioni residenziali aumenta in modo significativo, mentre per uffici, negozi e capannoni resta stazionario.



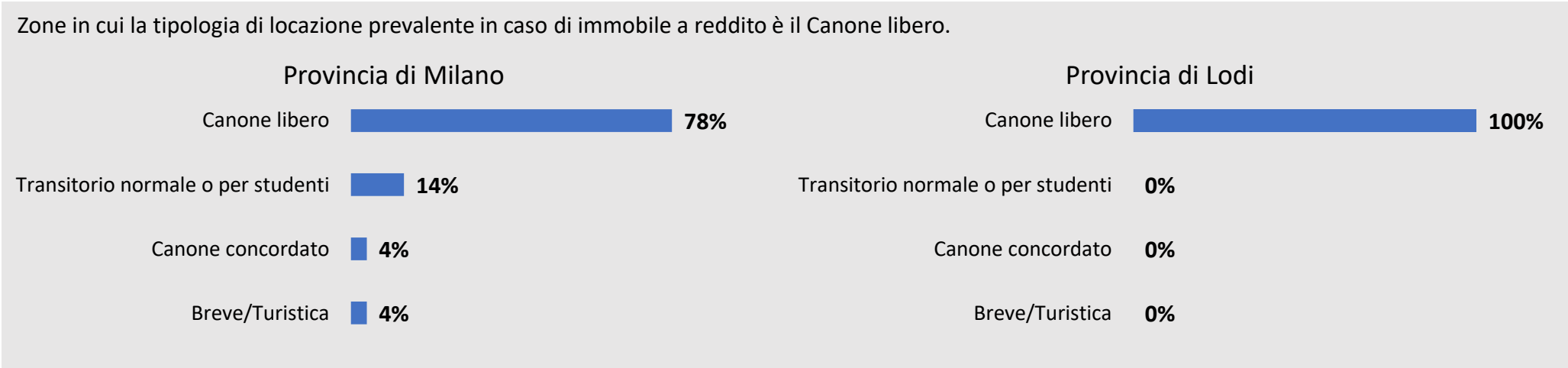
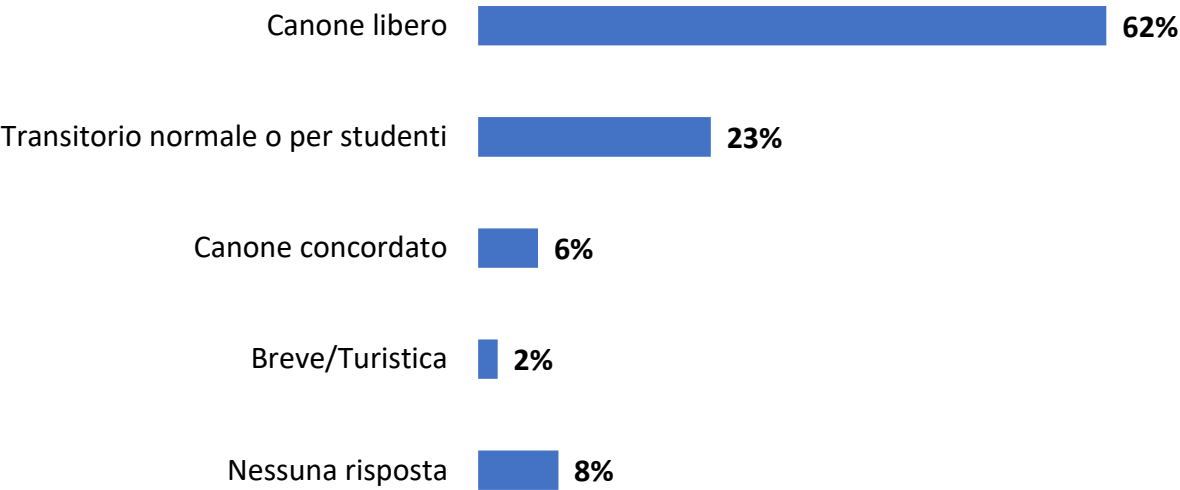
CANONI DI LOCAZIONE: Il canone di locazione per le abitazioni ha subito una crescita, per il 100% degli intervistati, nella città e nella provincia di Lodi e nella città di Monza. Nella provincia di Monza e Brianza per l’85% dei rispondenti vi è sempre un aumento.



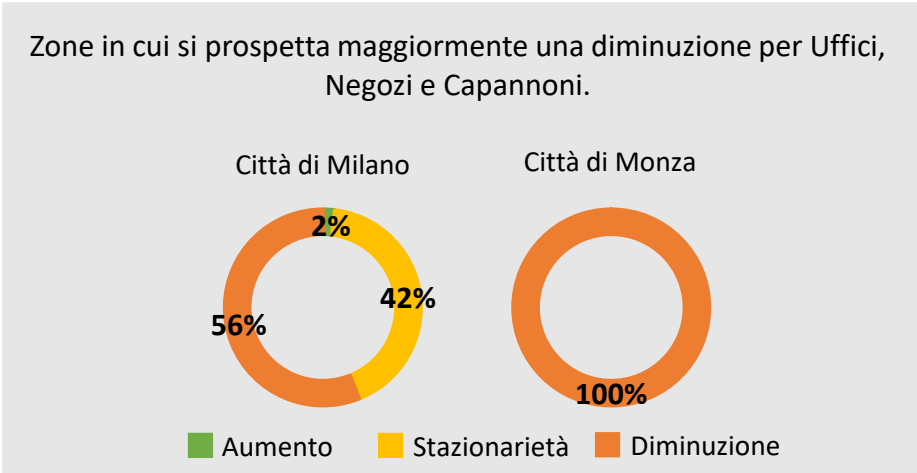
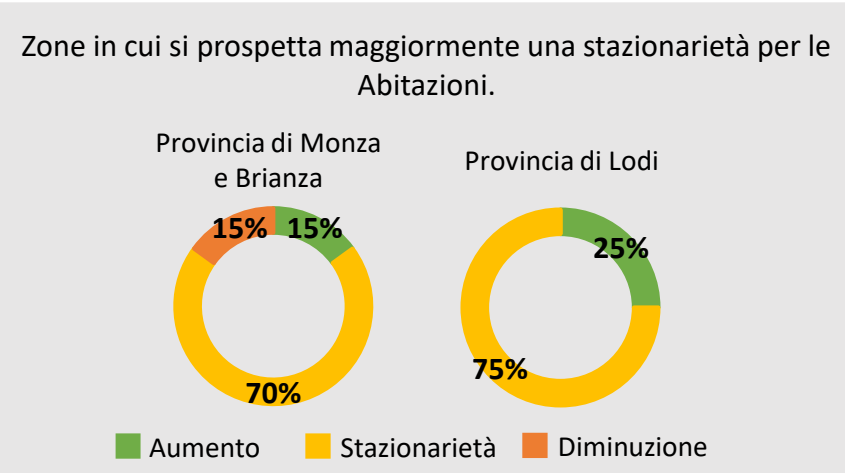
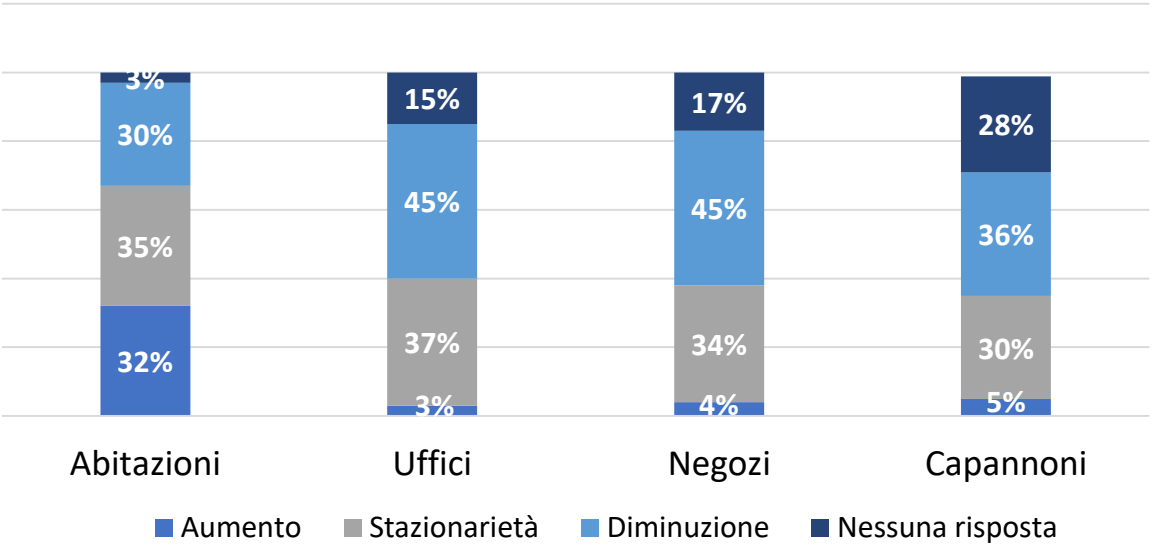
TIPOLOGIA DI IMMOBILE PIU' RICHIESTO: Trilocali e quadrilocali sono categorie di appartamenti che, per la quasi totalità di chi ha risposto al sondaggio, vengono maggiormente richiesti per uso personale; diversa la situazione per i bilocali, con il 59% degli intervistati che li dichiara essere oggetto di investimento; questo emerge in misura ancora maggiore per i monolocali, come dichiarato dall'80%. 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).



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 (78%). A livello generale, il canone libero è per il 62% degli intervistati il contratto di locazione più diffuso.

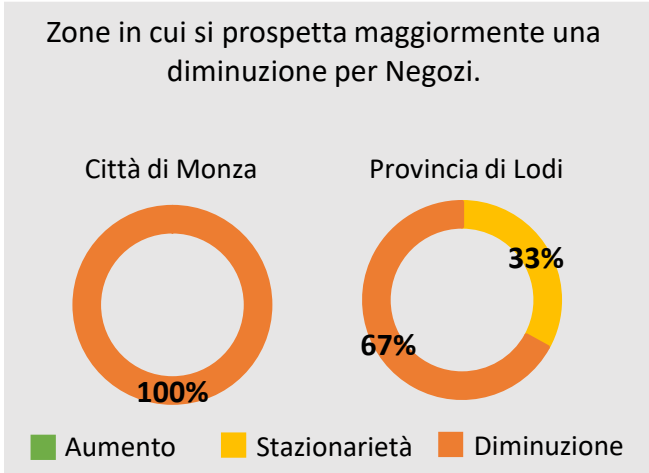
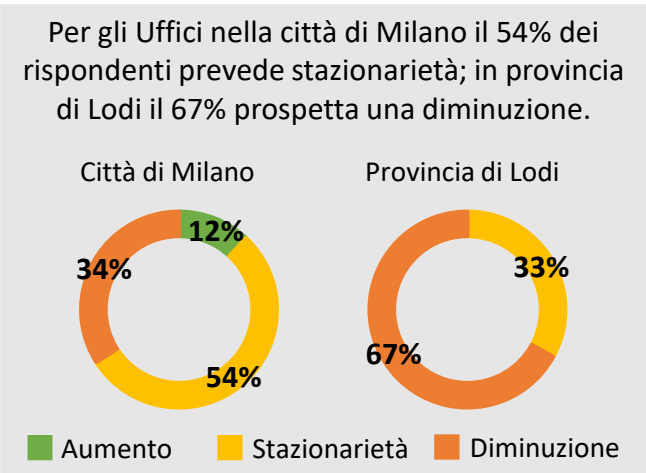
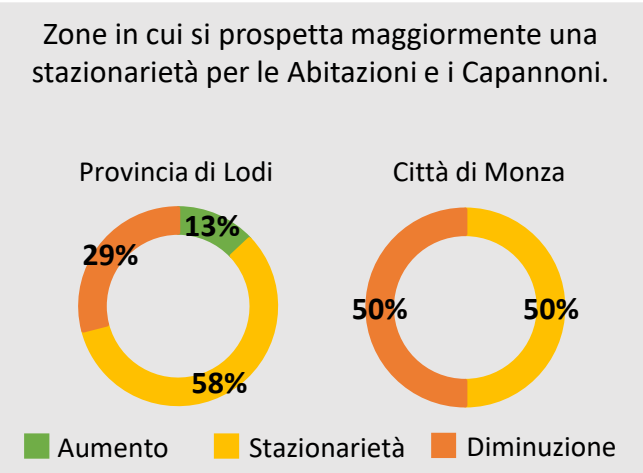
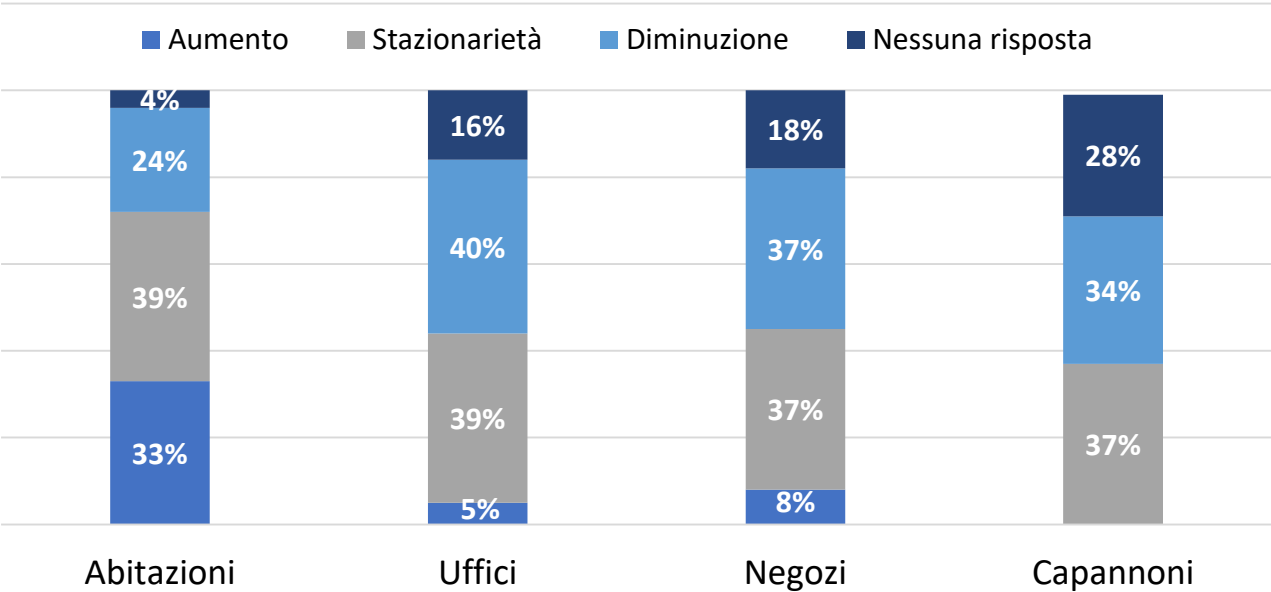


COMPRAVENDITE - NUMERO DI SCAMBI: Per quanto riguarda le compravendite, nel 2024 si prevede una situazione stazionaria rispetto al numero di transazioni (da notare quanto dichiarati per le province di Monza e Lodi): anche se i tassi di interesse sono in discesa, l'accesso al credito resta una delle motivazioni principali che condiziona il mercato residenziale; per uffici, negozi e capannoni è prevista, invece, una diminuzione delle compravendite (soprattutto a Milano e Monza).

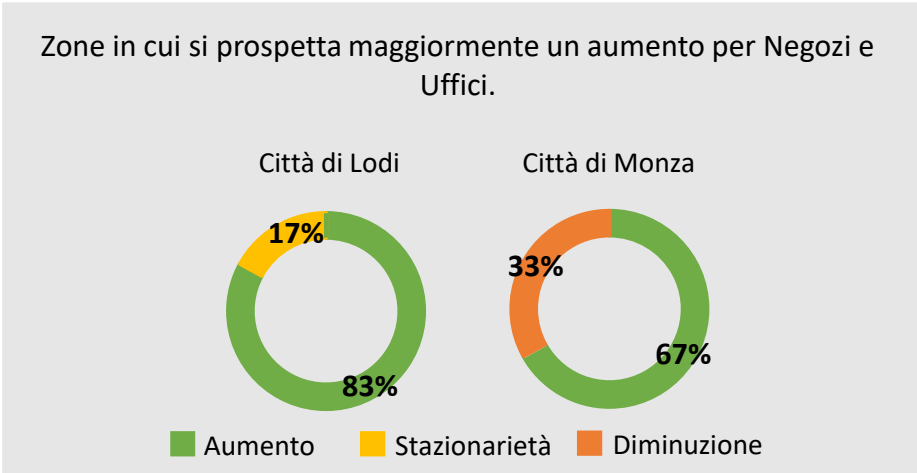
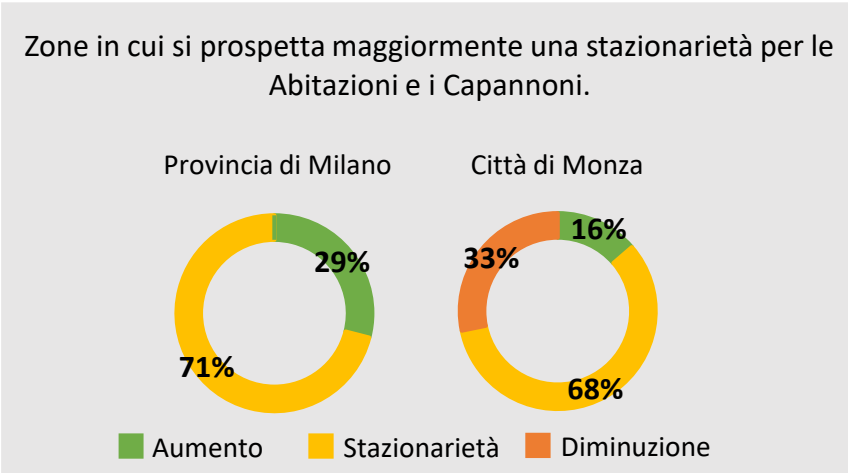
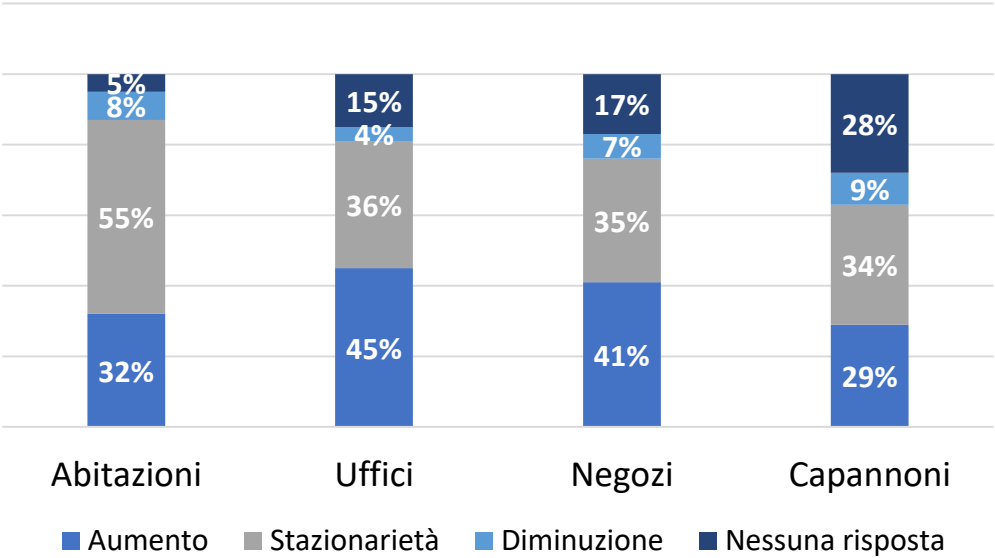


0.3 Previsioni Compravendite

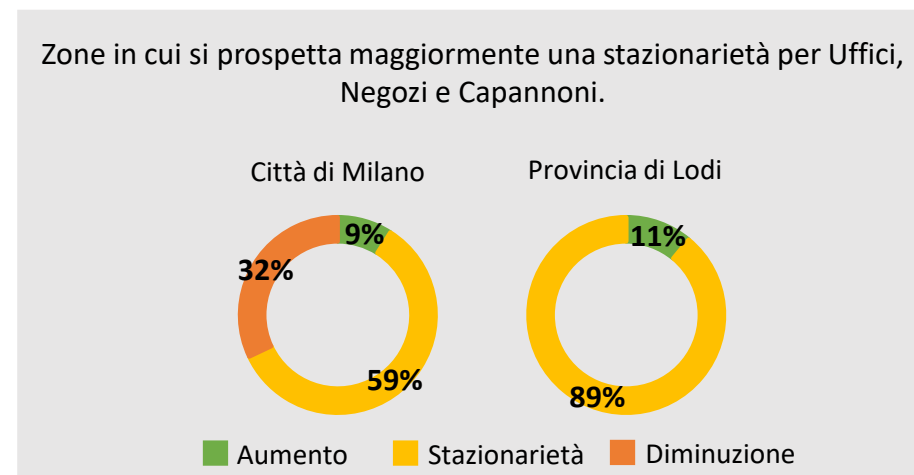
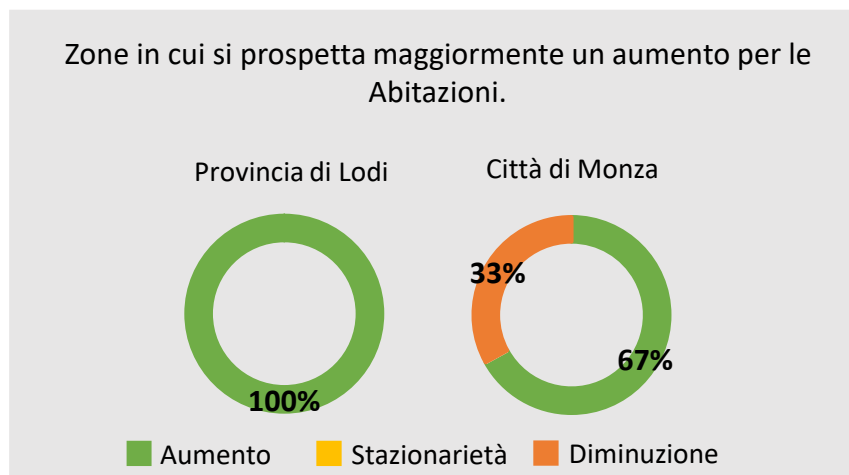
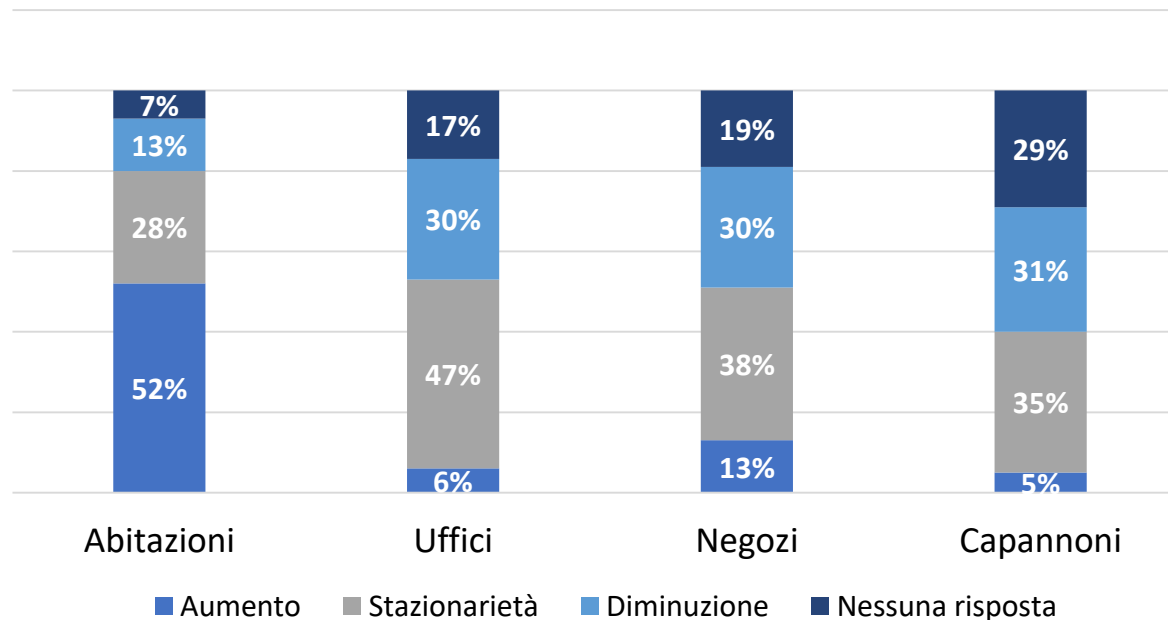
COMPRAVENDITE - ANDAMENTO PREZZI DI VENDITA: Nel 2024 è prevista per abitazioni e capannoni una maggiore stazionarietà riguardo i prezzi di vendita (a livello zonale soprattutto nella provincia di Lodi e a Monza); per i negozi si prospetta in egual misura stazionarietà e diminuzione dei prezzi (diminuzioni più forti previste in provincia di Lodi e a Monza) mentre per gli uffici, anche se leggermente, è prevista una diminuzione dei prezzi di vendita.



COMPRAVENDITE - SCONTI MEDI APPLICATI: Nel 2024, l’indagine fa emergere un sentiment di stabilità per abitazioni e capannoni rispetto agli sconti medi applicati (tendenza più marcata a Monza e nella provincia di Milano); per negozi e uffici si prospetta, invece, un aumento degli sconti medi applicati (più spiccatamente nelle città di Lodi e di Monza).



LOCAZIONI – NUMERO DI SCAMBI: Il 52% dei rispondenti ritiene che ci sarà un aumento del numero di locazioni per le abitazioni (più significative le percentuali nella provincia di Lodi e nella città di Monza); per tutte le altre categorie è prevista prevalentemente stazionarietà nel numero di scambi (per il 59% degli intervistati a Milano e per il 89% nella provincia di Lodi).



LOCAZIONI - ANDAMENTO CANONI DI LOCAZIONE: Nel 2024 i valori dei canoni residenziali subirà un aumento (ha risposto in tal senso il 53% degli intervistati); per gli uffici in particolare, ma anche per negozi e capannoni, invece, i valori saranno stabili. Particolare l'aumento pronosticato per il territorio della Brianza e per la città di Lodi, sempre in ambito residenziale, mentre per il settore terziario spicca il dato di Milano e della provincia di Monza Brianza.

