



Da 126 intermediari le risposte sul terzo trimestre 2024  
e le previsioni per quest'anno nel sondaggio  
con i dati elaborati dall'Ufficio Studi di Confcommercio MiLoMB

## FIMAA Milano Lodi Monza Brianza Il sentiment del mercato immobiliare

### *Casa: trilocali e bilocali i più richiesti*

Nel terzo trimestre del 2024 diminuiscono gli scambi nel mercato immobiliare in particolare per il non residenziale: lo rileva il sentiment di FIMAA Milano Lodi Monza Brianza con i dati emersi dal sondaggio che l'Associazione degli agenti immobiliari e merceologici (aderente a Confcommercio MiLoMB) ha realizzato con le risposte di 126 intermediari immobiliari: l'82% da Milano e area metropolitana, il 14% da Monza Brianza, il 4% da Lodi e Lodigiano.

I dati del sentiment FIMAA MiLoMB sono stati elaborati dall'Ufficio Studi di Confcommercio Milano, Lodi, Monza e Brianza.

#### **Compravendite immobiliari**

Numero di scambi - La diminuzione del numero delle compravendite si distribuisce in particolare sugli uffici (segnalata dal 49%); per negozi (44%) e capannoni (40%) si percepisce in egual misura stazionarietà e diminuzione. Stazionario l'andamento del residenziale (45% domanda, 42% offerta con una diminuzione degli scambi complessivamente indicata dal 36% degli operatori).

Gli appartamenti più richiesti - Le tipologia più richiesta sul mercato di Milano, Monza Brianza, Lodi è il trilocale (indicato dal 55% degli operatori immobiliari) seguita dal bilocale (34%). A Milano città è più equilibrata la richiesta di trilocali (48%) e bilocali (42%). A Lodi città è paritaria la richiesta fra trilocali e quadrilocali (50%). A Monza città le richieste fra trilocali (34%), bilocali (33%) e quadrilocali (33%) di fatto si equivalgono.

Finalità d'acquisto - La finalità dell'acquisto è l'uso diretto personale (78%), il 22% per investimento. A Milano città l'acquisto dell'immobile per investimento è più rilevante: 27%, così come a Lodi città: 35%.

L'offerta sul mercato - Nelle abitazioni l'offerta sul mercato è per lo più stazionaria (rilevata dal 42% degli operatori immobiliari), anche se si rileva un aumento importante di immobili invenduti. Anche per uffici, negozi e capannoni l'offerta è stazionaria.

I prezzi – Stabili i prezzi per abitazioni, uffici e capannoni: lo rileva il 58% degli operatori per le abitazioni, il 53% per i capannoni, il 51% per gli uffici, in particolare nell'area metropolitana di Milano e totale nella provincia di Lodi. Per i negozi si registra una diminuzione dei prezzi (il 44% dei rispondenti) in particolare a Lodi provincia (50%) e area metropolitana di Milano (29%).

Gli sconti – Nelle abitazioni lo sconto medio applicato è fra il 5 e il 10% così come per uffici e negozi. Più alto lo sconto medio applicato per i capannoni: 15%.

Come acquistare – Il mutuo (47%) è la modalità più frequente di finanziamento per l'acquisto dell'immobile seguito dalla vendita di una vecchia casa (32%) e dai risparmi (21%).

Necessari più appuntamenti per vendere – Aumenta il numero di appuntamenti necessari agli intermediari immobiliari per poter vendere: nelle abitazioni lo rileva il 54% degli operatori, nei negozi il 34%. Per gli uffici si equivalgono aumento e stazionarietà (entrambi al 36%).

Tempi di vendita – La maggioranza degli operatori indica un aumento dei tempi di vendita per tutte le tipologie: 57% uffici; 56% negozi; 55% abitazioni; 44% capannoni.

Strumenti più efficaci per avvicinare i potenziali clienti – Il sito/web sia per generare vendite (74%) o contatti (66%). Seguono, a netta distanza, i social e i classici cartelli.

## **Compravendite: le previsioni**

Numero di transazioni – Per il 2024 nel suo complesso la previsione degli operatori è prevalentemente di un dato stazionario (43% abitazioni; 48% uffici; 47% negozi; 40% capannoni). Anche se i tassi d'interesse sono in discesa, l'accesso al credito resta una delle motivazioni principali che condiziona il mercato degli immobili residenziali.

Andamento dei prezzi – Indicazione su Monza Brianza e Lodi: prevista la stabilità nei prezzi nel 2024. Per abitazioni, uffici, negozi e capannoni in particolare nella provincia di Lodi (100%) e nella città di Monza per le abitazioni (73%).

Gli sconti – Soprattutto per abitazioni (60%), uffici (44%) e capannoni (41%) gli operatori indicano stabilità negli sconti medi applicati.

## **Locazioni**

La domanda di affitti... - Aumenta la domanda di affitti per le abitazioni: lo indica il 71% degli operatori immobiliari. Non accade lo stesso per uffici, negozi e capannoni dove prevale la stazionarietà (aumenti indicati per l'area metropolitana di Milano: 34% e Milano città: 27%).

...e l'offerta – Gli immobili destinati a locazione abitativa rimangono stazionari (35%) o diminuiscono (sempre 35%). Resta stazionaria anche l'offerta per uffici, negozi e capannoni soprattutto a Milano città (65%) e a Monza e provincia (67% e 68%)

Il numero di locazioni – Indicato in crescita dagli operatori il numero delle locazioni residenziali (42%), stabile per il non abitativo (uffici 49%, negozi 47%, capannoni 44%).

I canoni di locazione – I canoni di locazione per le abitazioni sono in aumento (tendenza rilevata dal 66% degli operatori che diventa 100% a Monza e Lodi città e in provincia di Lodi; il 71% in provincia di Monza Brianza).

Gli immobili residenziali più richiesti in affitto – Il pentalocale (100%) e il trilocale (92%) per l'uso diretto personale. Monolocale (79%) e bilocale (59%) come investimento.

Immobile a reddito: come tipo di contratto prevale quello a canone libero (58%).

### **Locazioni: le previsioni**

Numero di locazioni – Per il 44% degli operatori vi sarà stazionarietà del numero di affitti per abitazioni.

Andamento dei canoni di locazione – Per le abitazioni i valori dei canoni d'affitto sono in crescita per quest'anno (secondo il 46% degli operatori). Aumento indicato, in particolare, per l'area metropolitana di Milano (77%). Per gli uffici in particolare (53%), ma anche per negozi (47%) e capannoni (42%) i valori resteranno invece stabili.

### **Il commento**

Per **Marco Zanardi**, consigliere FIMAA MiLoMB con delega all'Ufficio Studi *“Il terzo trimestre del 2024 è stato caratterizzato da una stazionarietà della domanda e dell'offerta nel residenziale per quanto riguarda sia il numero delle transazioni sia i prezzi. Una prima flessione per negozi, uffici e capannoni. Aumento della presenza sul mercato di immobili invenduti dovuto al mancato accordo fra le parti con conseguente diminuzione degli scambi. Trilocale e bilocale le tipologie più richieste a Milano città, quadrilocale nelle province e nelle periferie ben servite dai collegamenti. In continuo aumento la domanda e i prezzi nelle locazioni. Si prevede un andamento simile anche per il quarto trimestre 2024 con probabili tempi di attesa più lunghi nelle compravendite e conseguente adeguamento dei prezzi di vendita tendenzialmente calmierati”*.

Milano, 25 ottobre 2024