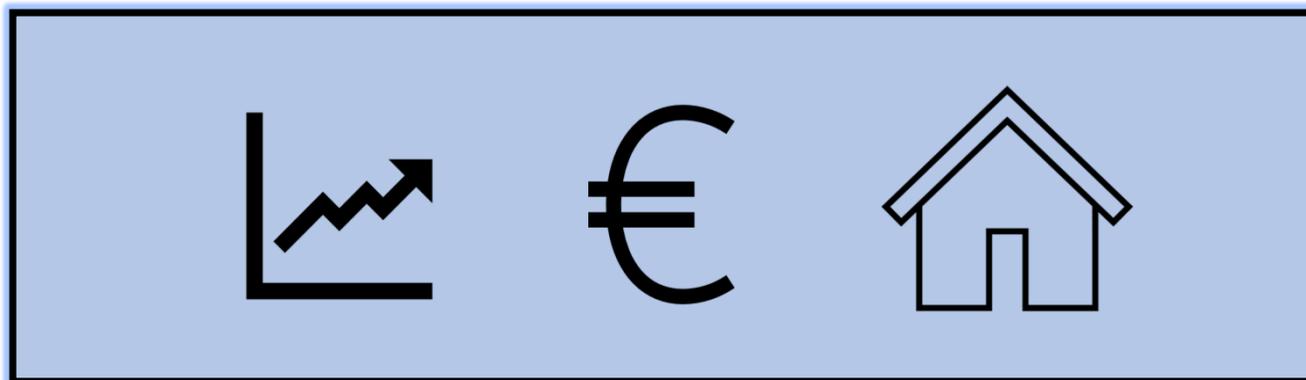




Sentiment FIMAA MiLoMB sull'andamento del mercato immobiliare III trimestre 2024

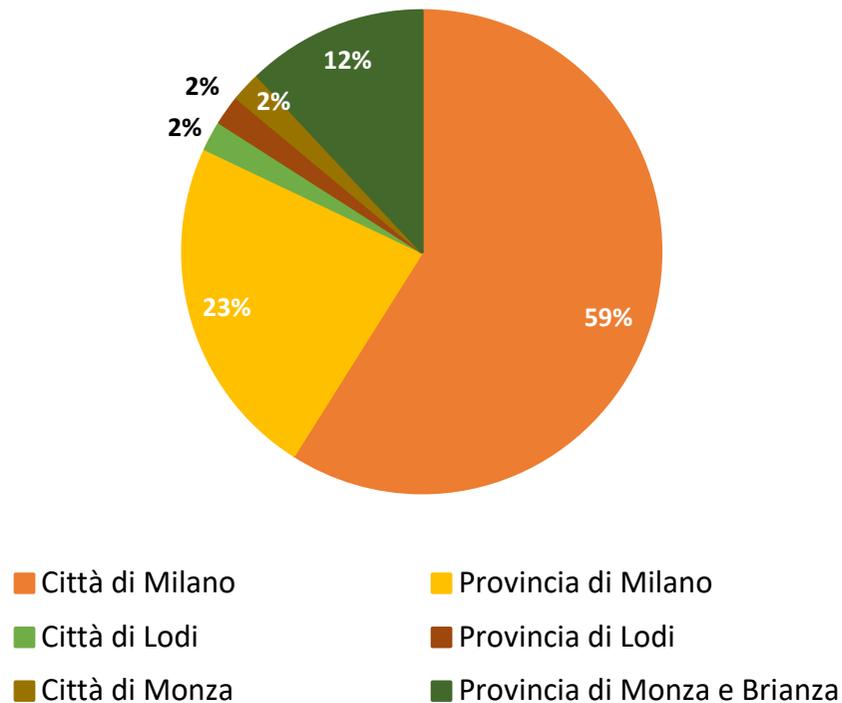


Indagine trimestrale FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza

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, viene effettuato su base trimestrale.

Di seguito il modo in cui i rispondenti si ripartiscono, in base alla provincia:



Il 59% dei rispondenti proveniva dalla città di Milano, a seguire il 23% dalla provincia di Milano, il 12 % dalla provincia di Monza e Brianza, il 2% dalla città di Lodi, dalla città di Monza e dalla provincia di Lodi.

01. Compravendite.....pag. 4

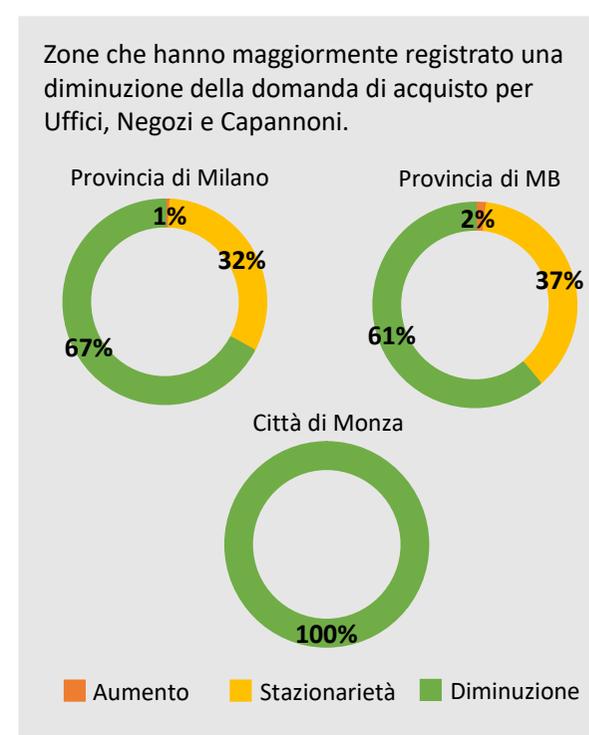
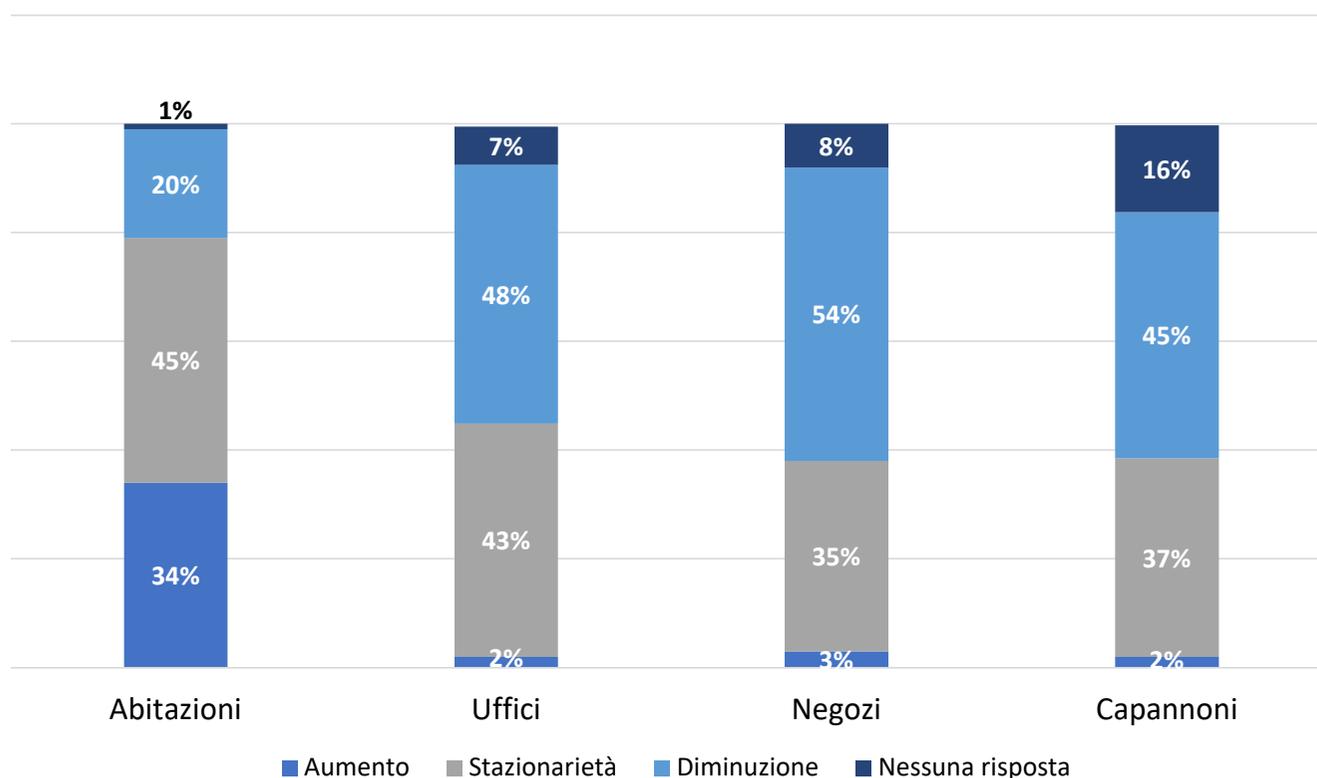
02. Locazioni.....pag. 14

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

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

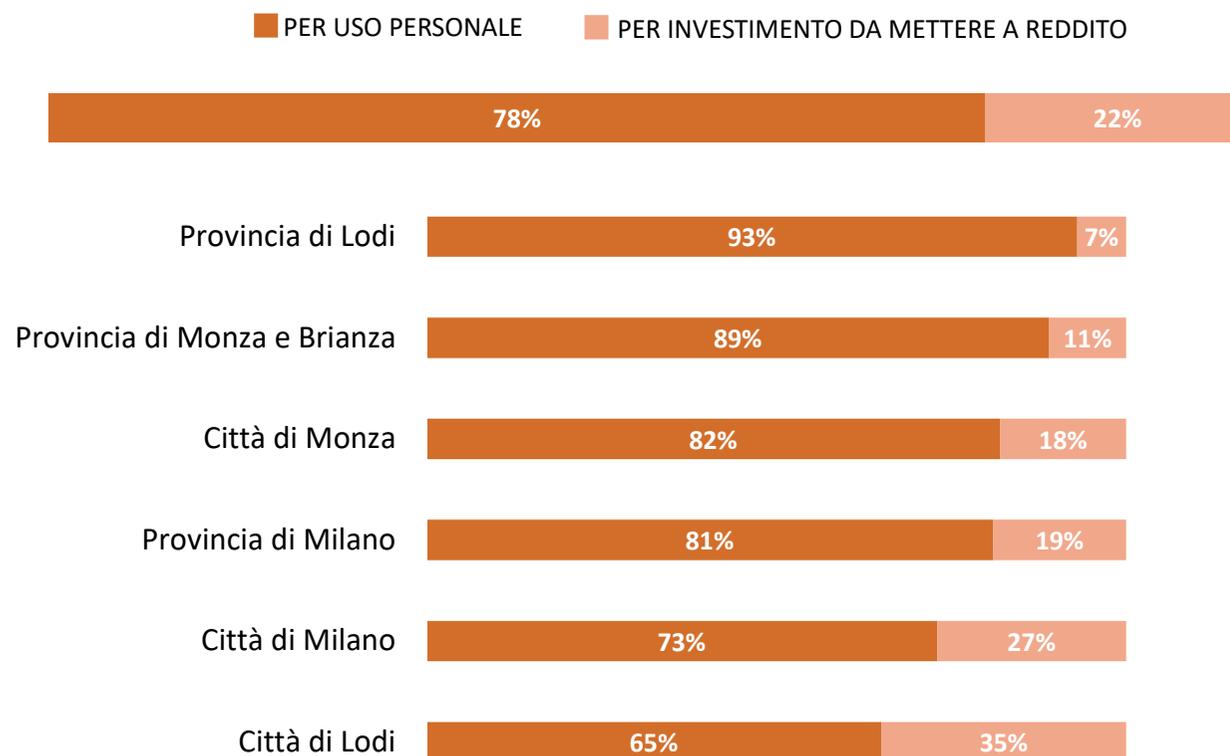
01. Compravendite

DOMANDA PER ACQUISTO – Per il 45% dei rispondenti si riscontra nelle abitazioni una stazionarietà della domanda per acquisto, soprattutto nella città di Monza (il 100% dei rispondenti) e nella città di Milano (il 52%) 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 nella Città di Monza, in provincia di Lodi e nella provincia di Monza e Brianza.



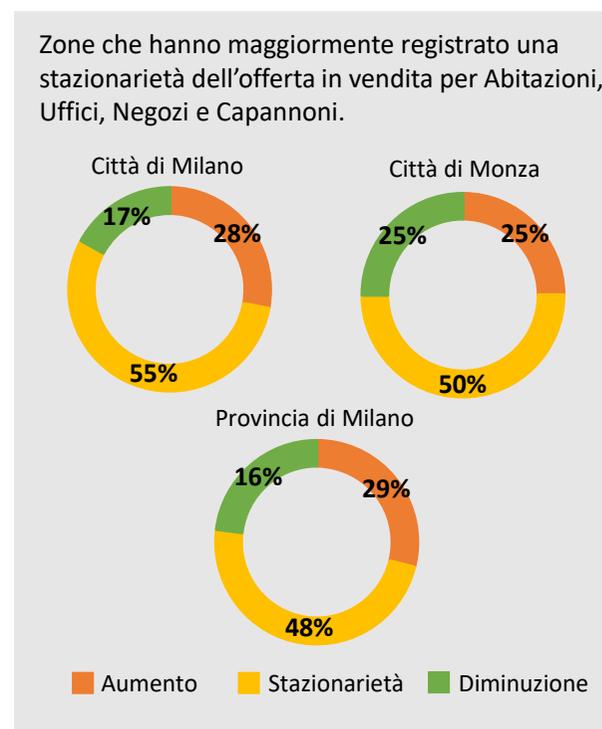
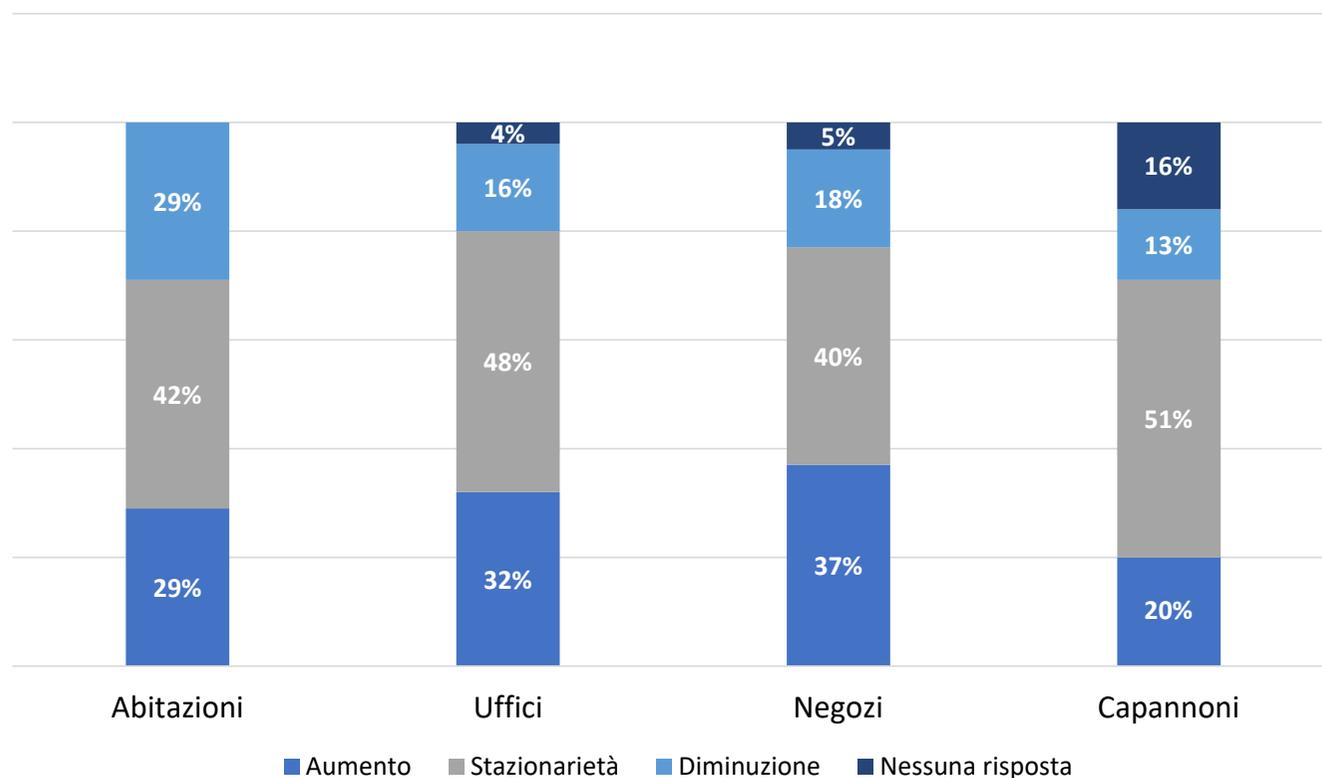
01. Compravendite

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 e la provincia di Lodi 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, la seconda è - al contrario - la provincia dove più è alta la percentuale di chi acquista immobili per uso personale.



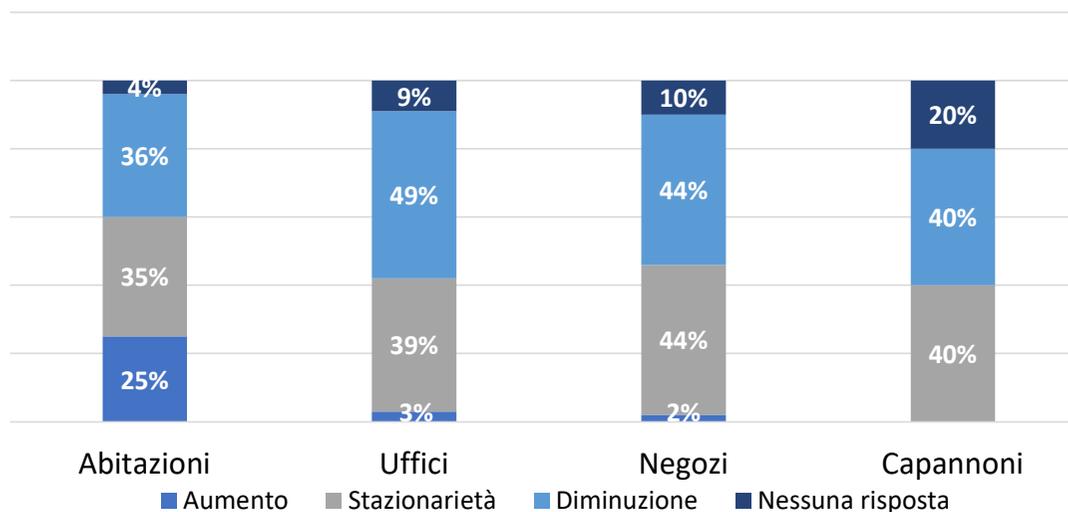
01. Compravendite

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 dall'ancora irrisolto accordo fra la domanda e l'offerta; anche per uffici, negozi e capannoni l'offerta in vendita è stazionaria. Nella città di Milano per il 55% degli intervistati vi sarà stazionarietà per la vendita di abitazioni, uffici, negozi e capannoni. Per la città di Monza è del 50% e per la provincia di Milano è del 48%.



01. Compravendite

NUMERO DI SCAMBI: In tutte e quattro le tipologie di immobili considerati si registra una diminuzione del numero di scambi (ad eccezione di Negozi e Capannoni in cui si percepiscono ugualmente stazionarietà e diminuzione). Le due zone in cui si è verificata una diminuzione più significativa sono state la Città di Lodi (per il 45% dei rispondenti) e la città di Milano (per il 47%).



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:

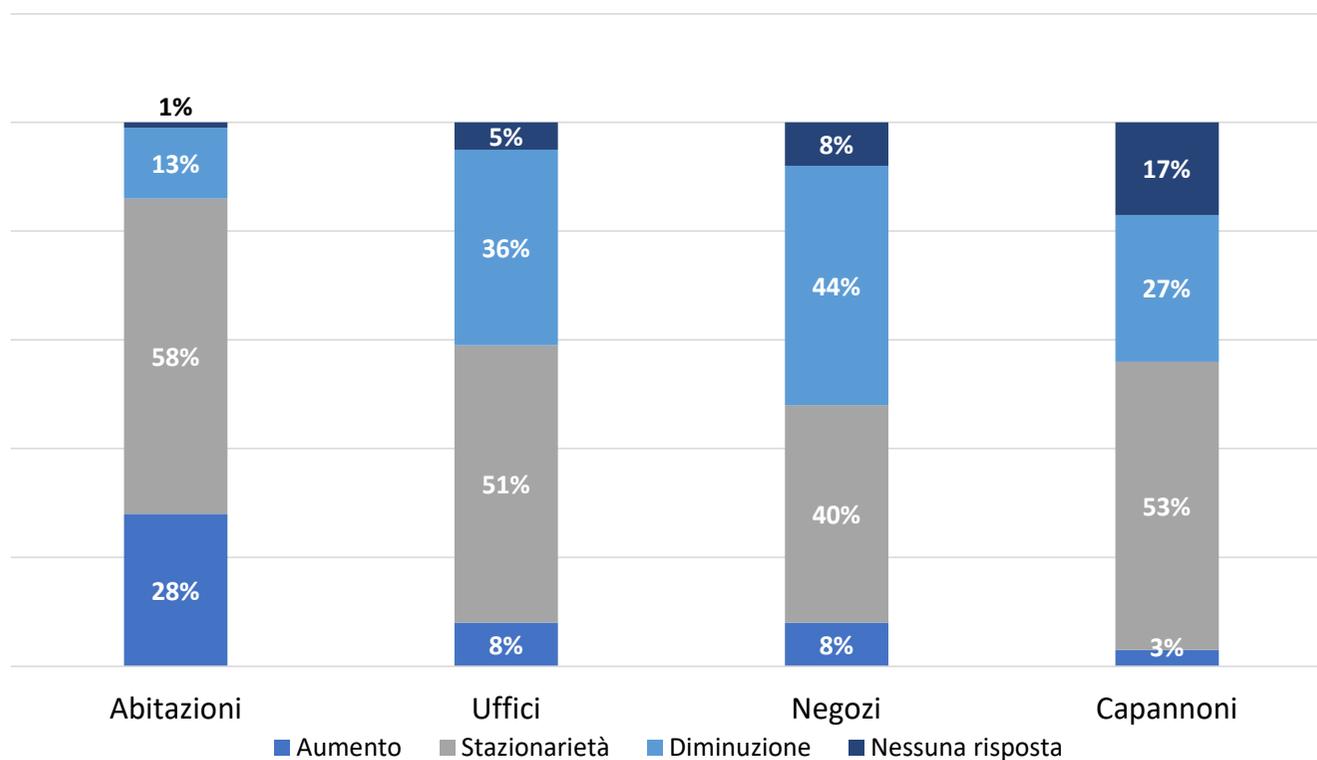
- Nuovi: 20%
- Recenti: 37%
- Vecchi: 43%

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 (100%) e in provincia di Milano (63%). Diversa è, invece, la situazione dei negozi per i quali si rileva una diminuzione, maggiormente nella Città di Lodi e nella sua provincia (50%). La tendenza in discesa dei valori dei negozi si accompagna da tempo alla difficoltà nella vendita di spazi commerciali, soprattutto lontano dalle grandi città.

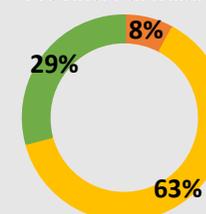


Zone che hanno maggiormente registrato una stazionarietà dei prezzi di compravendita per Abitazioni, Uffici e Capannoni.

Provincia di Lodi



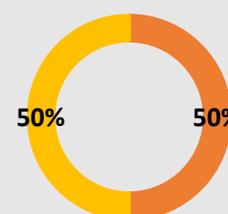
Provincia di Milano



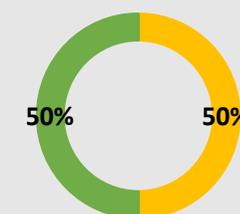
■ Aumento ■ Stazionarietà ■ Diminuzione

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

Città di Lodi



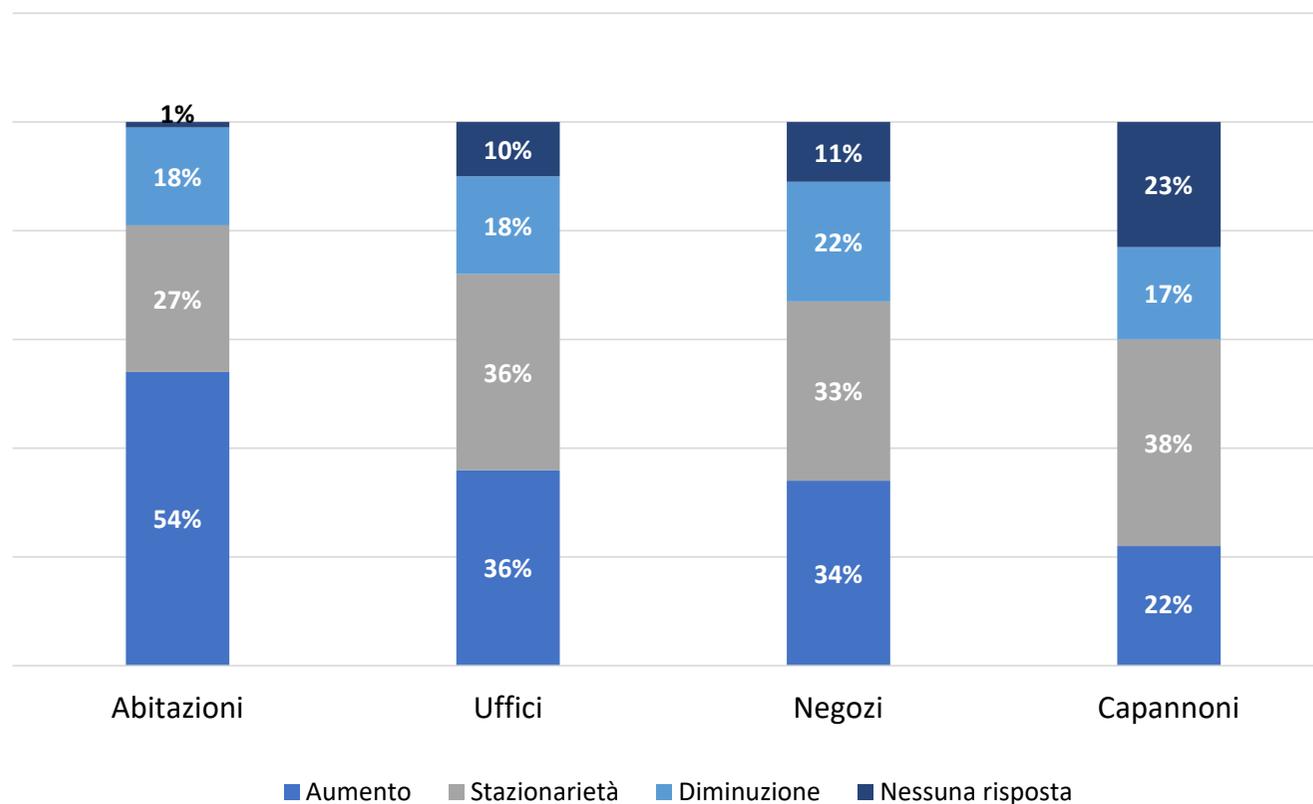
Provincia di Lodi



■ Aumento ■ Stazionarietà ■ Diminuzione

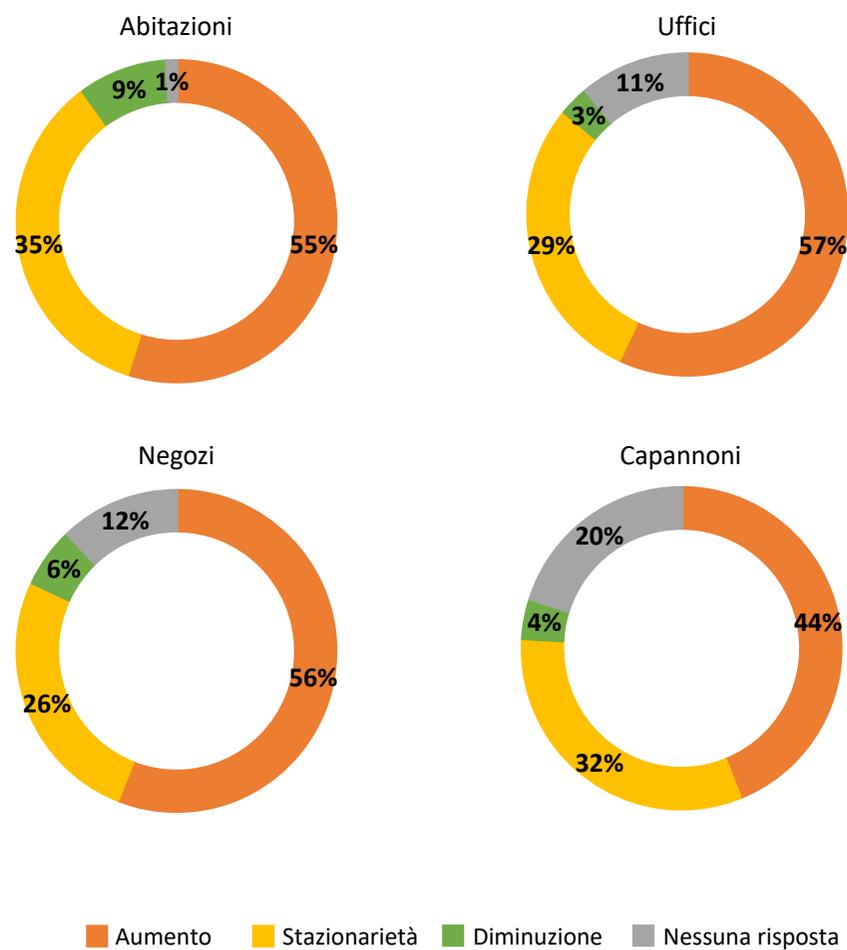
01. Compravendite

NUMERO DI APPUNTAMENTI PER VENDERE: Si riscontra un aumento del numero di appuntamenti per vendere per le Abitazioni e Negozi, per gli Uffici vengono riscontrate in ugual percentuale sia aumento che stazionarietà; infine per i Capannoni si registra perlopiù una tendenza alla stazionarietà.



01. Compravendite

TEMPI DI VENDITA:



01. Compravendite

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 vengono preferiti in ugual modo Trilocali e Quadrilocali.

Città di Milano

48% Trilocale
42% Bilocale
4% Monolocale
3% Quadrilocale
3% Pentalocale

Provincia di Milano

59% Trilocale
34% Bilocale
7% Quadrilocale

Città di Lodi

50% Trilocale
50% Quadrilocale

Provincia di Lodi

100% Trilocale

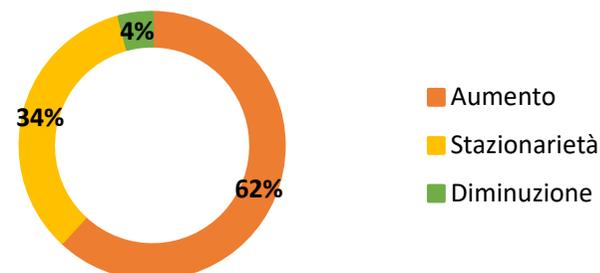
Città di Monza

34% Trilocale
33% Bilocale
33% Quadrilocale

Provincia di Monza e Brianza

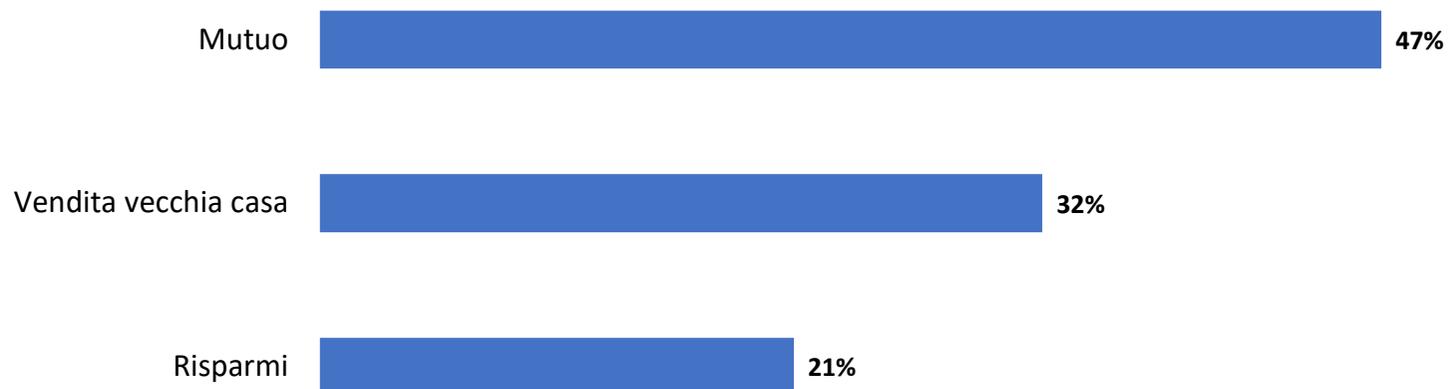
80% Trilocale
13% Quadrilocale
7% Bilocale

Ad influire sulla domanda di immobili usati è la classe energetica, per il 62% dei rispondenti è aumentata la richiesta di questo parametro per chi sceglie l'appartamento usato. Mentre per il 4% è diminuita.



01. Compravendite

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.

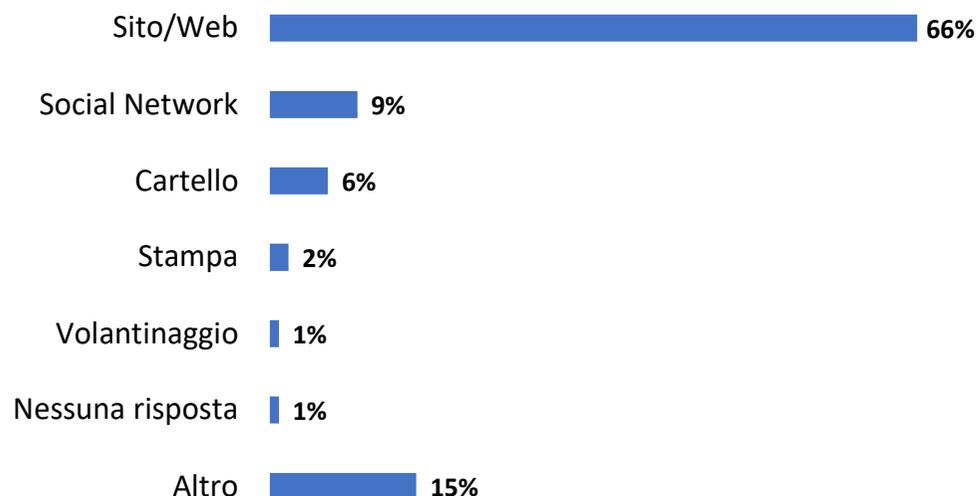
9. SCONTI MEDI APPLICATI: Vengono riportati gli sconti medi rilevati dalla maggioranza per ciascuna categoria.

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

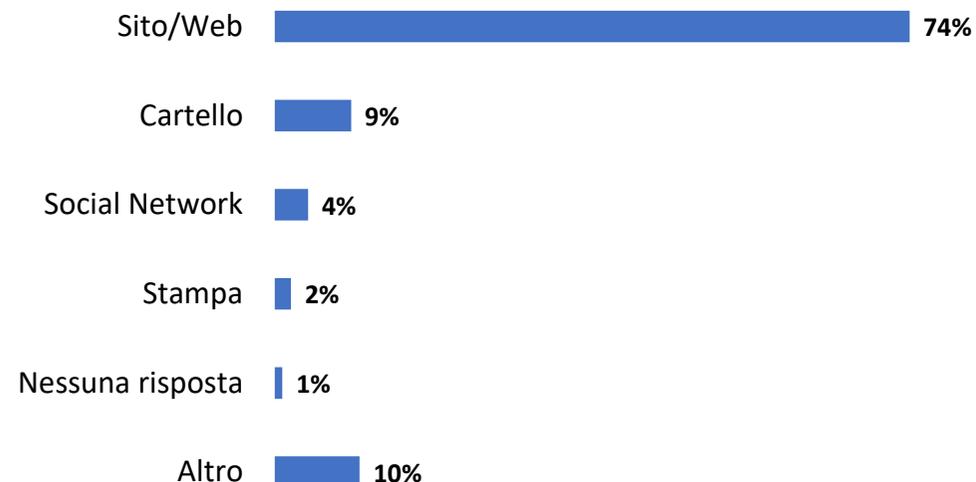
Per le abitazioni, il 48% dei rispondenti ha rilevato uno sconto medio applicato tra il 5% e il 10%; per gli uffici il 31% lo sconto è compreso tra 5% e il 10%; anche per i negozi il 29% conferma che lo sconto medio è compreso tra 5% e il 10%, infine, per i capannoni il 24% dei rispondenti dichiarano che lo sconto medio applicato è maggiore del 15%.

01. Compravendite

STRUMENTI PIU' EFFICACI PER GENERARE CONTATTI CON I CLIENTI



STRUMENTI PIU' EFFICIENTI PER GENERARE VENDITE

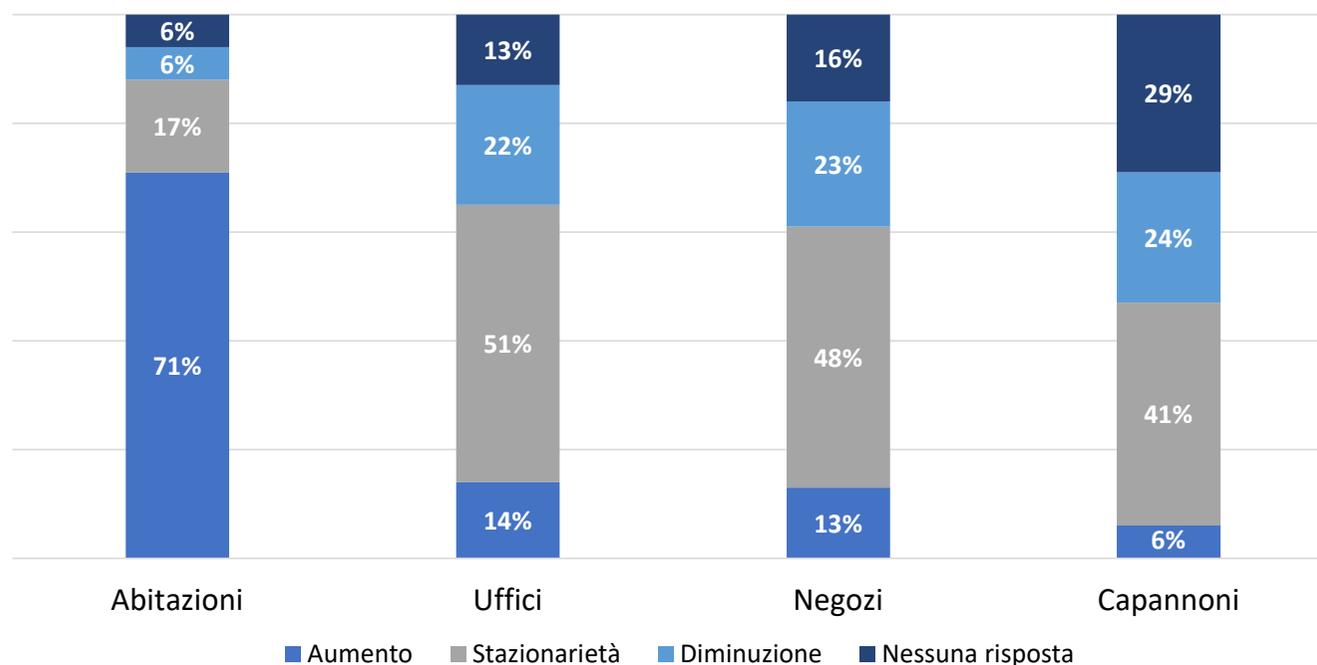


L'indagine FIMAA MiLoMB evidenzia come lo strumento più efficace per generare sia contatti che vendite siano il Sito aziendale e in generale il Web (certamente i portali dedicati). Per i contatti con i clienti risulta essere efficace anche l'uso dei Social Network (per il 9% degli intervistati).

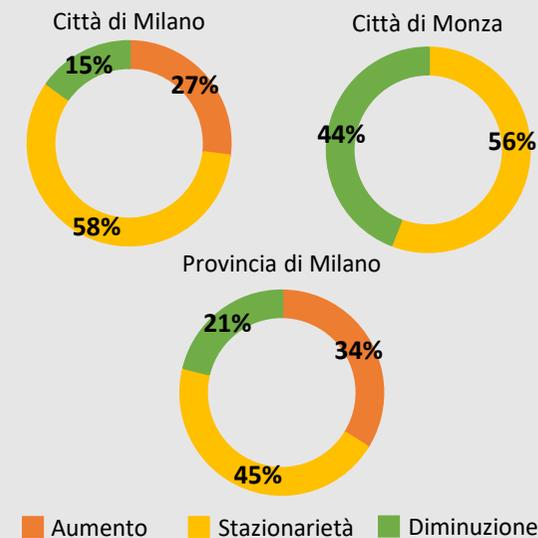
Mentre per generare vendite, il cartello affisso sull'immobile di interesse o nelle vetrine delle agenzie ha ancora un ruolo importante ed efficace. Il cartello rappresenta ancora un interessante «presidio territoriale» perché chi cerca un immobile spesso lo fa recandosi fisicamente nella zona di interesse.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

0.2 Locazioni

DOMANDA PER LOCAZIONE: Per il 71% dei rispondenti si 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 a Milano, Monza e nella provincia di Lodi.

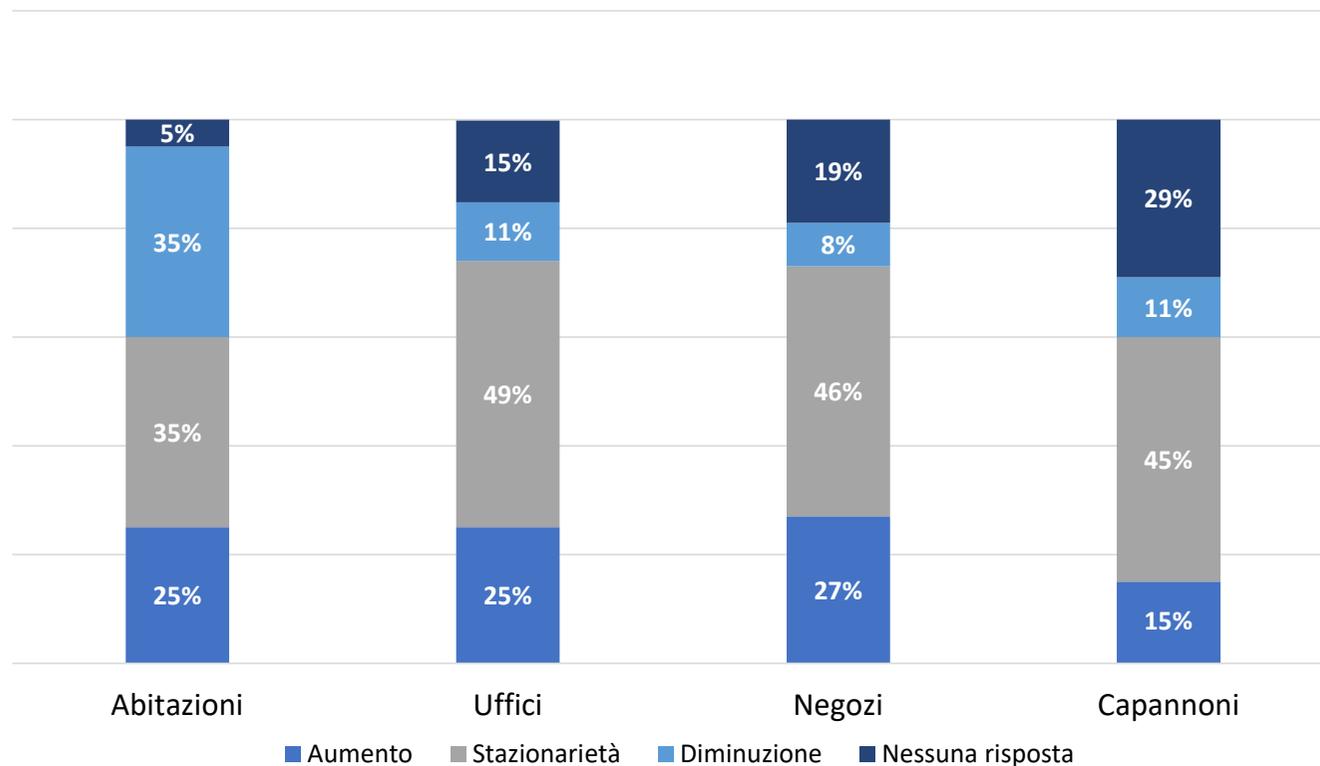


Zone che hanno maggiormente registrato una stazionarietà della domanda per locazione per Uffici, Negozi e Capannoni.

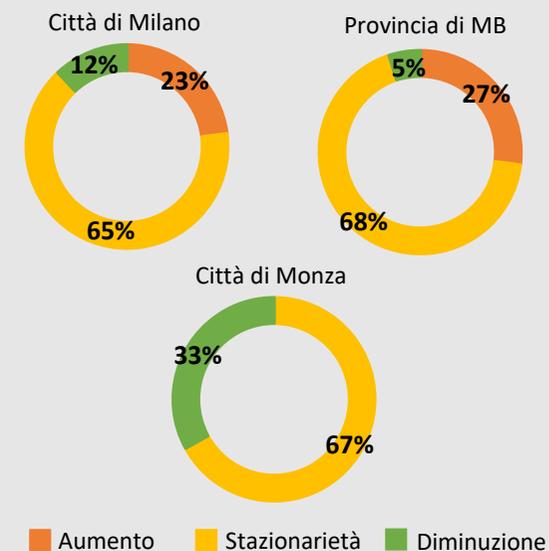


0.2 Locazioni

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

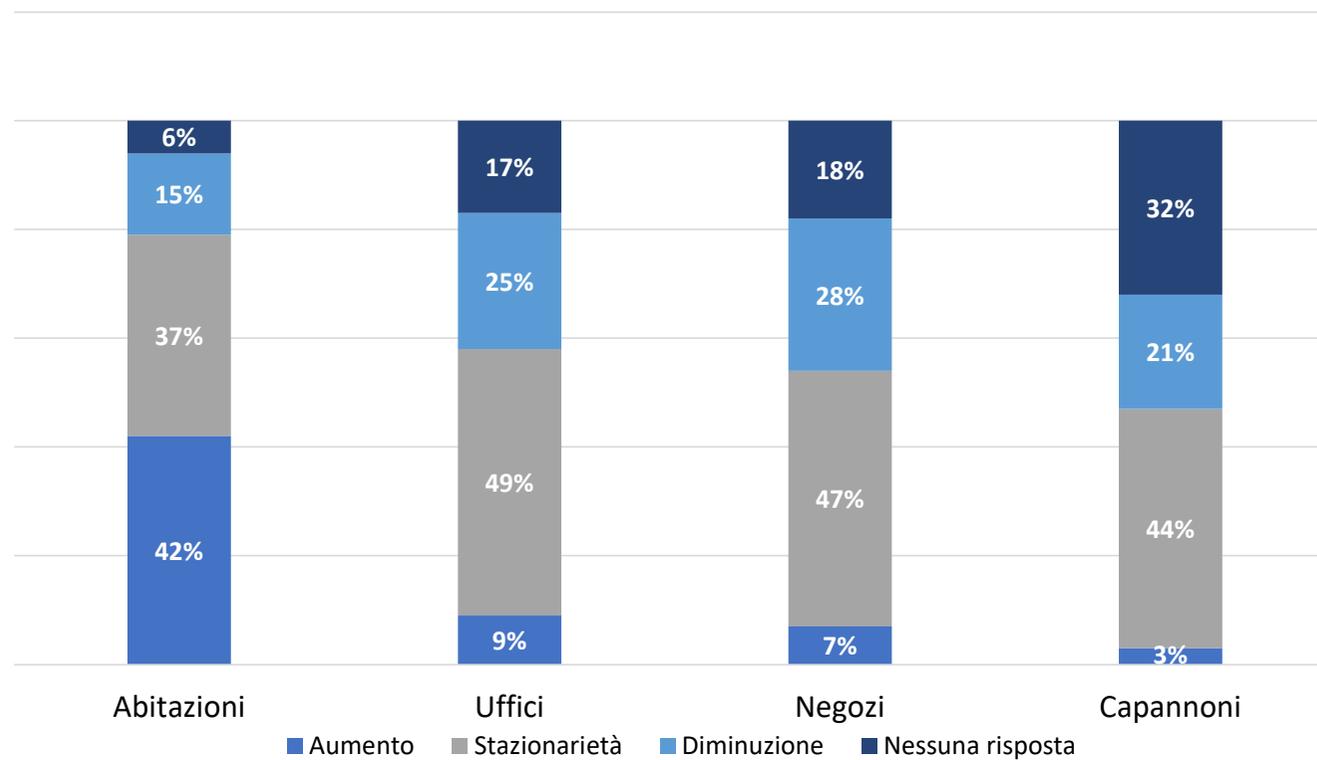


Zone che hanno maggiormente registrato una stazionarietà dell'offerta di locazione per Uffici, Negozi e Capannoni.



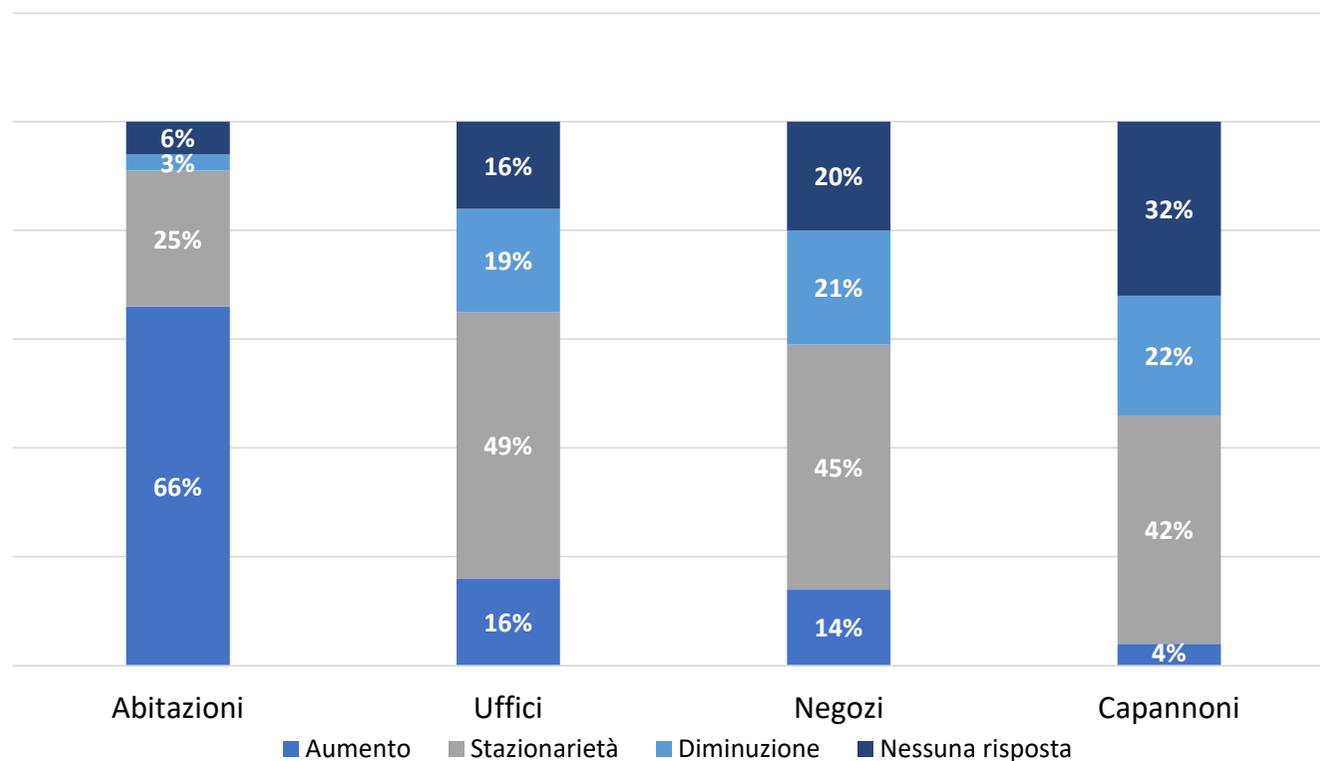
0.2 Locazioni

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



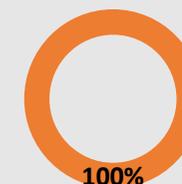
0.2 Locazioni

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'71% dei rispondenti vi è sempre un aumento.

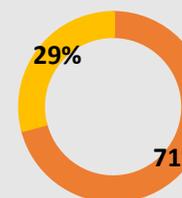


Zone che hanno maggiormente registrato un aumento dei canoni di locazione per le Abitazioni.

Città di Lodi, Provincia di Lodi e Città di Monza



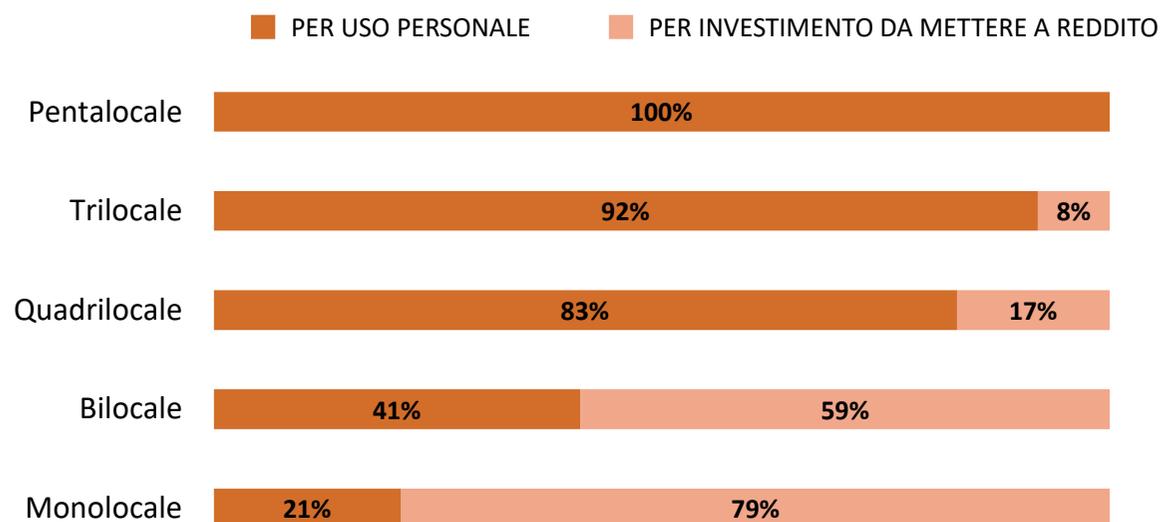
Provincia di Monza e Brianza



Aumento Stazionarietà Diminuzione

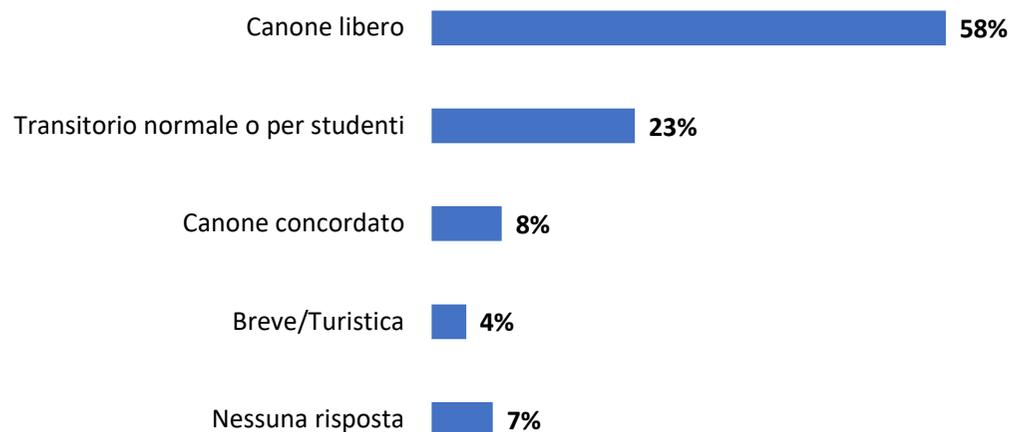
0.2 Locazioni

TIPOLOGIA DI IMMOBILE PIU' RICHIESTO: Trilocali e pentalocali 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 monocali, come dichiarato dal 79%. 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).

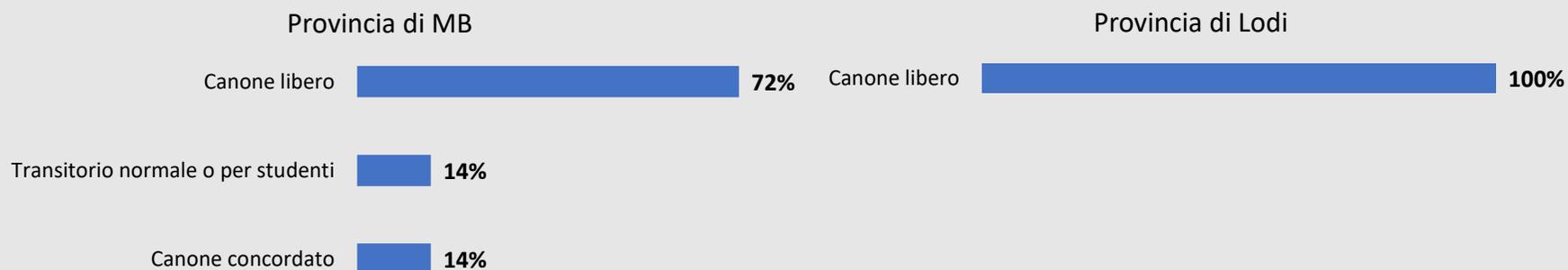


0.2 Locazioni

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.

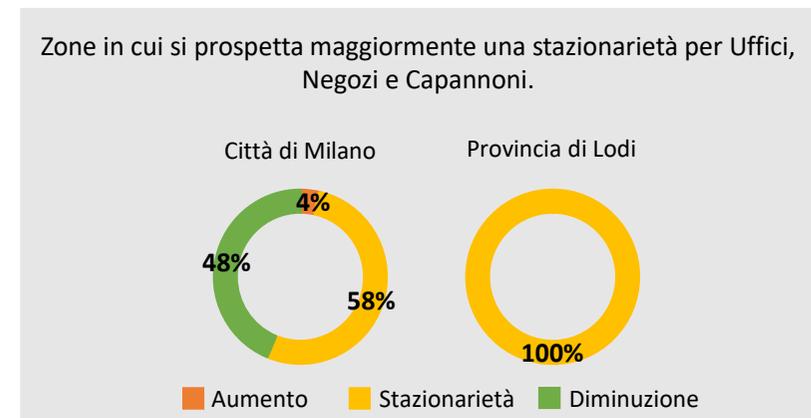
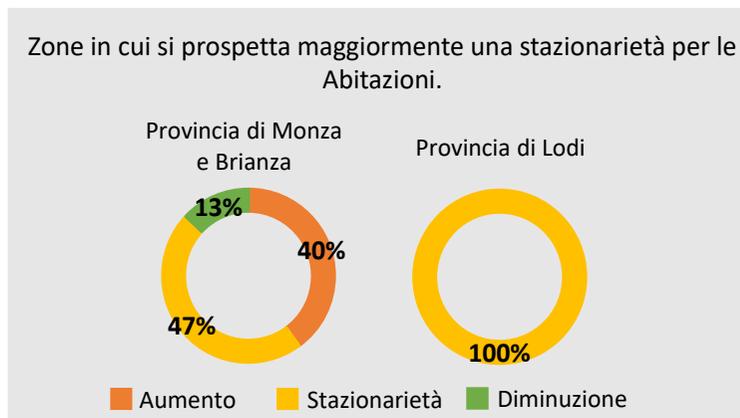
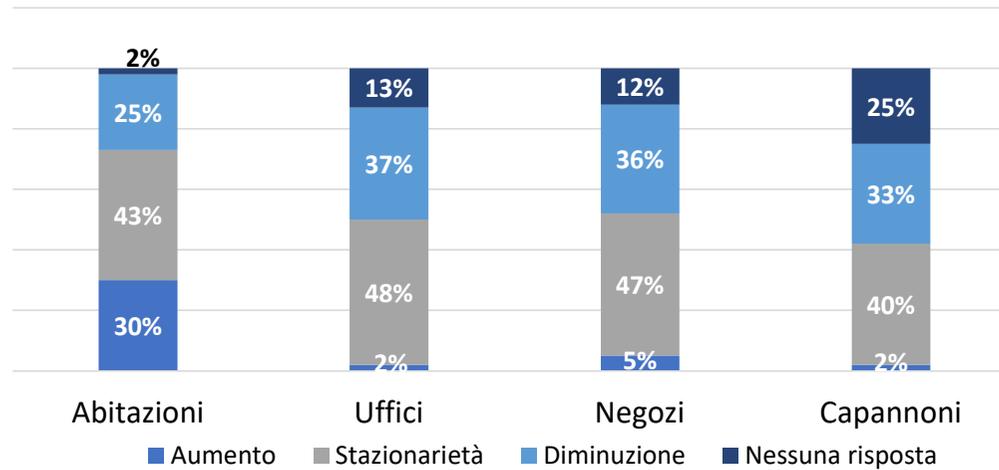


Zone in cui la tipologia di locazione prevalente in caso di immobile a reddito è il Canone libero.



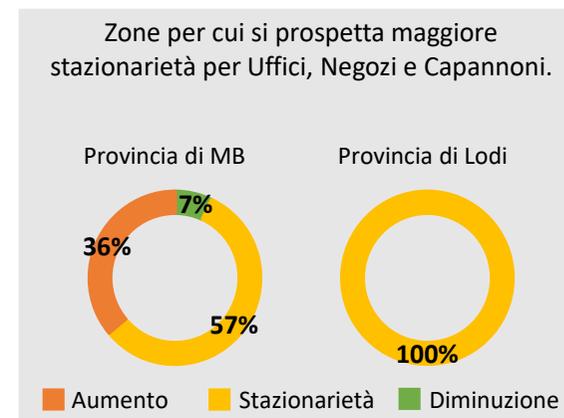
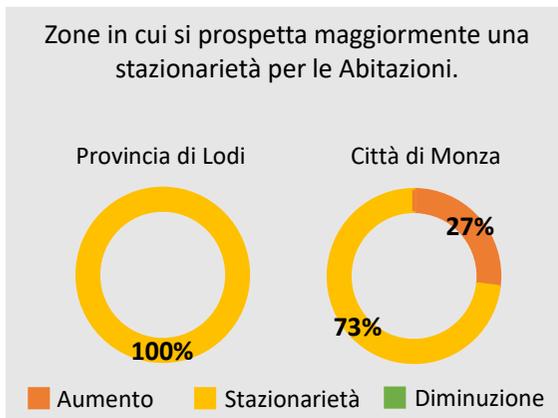
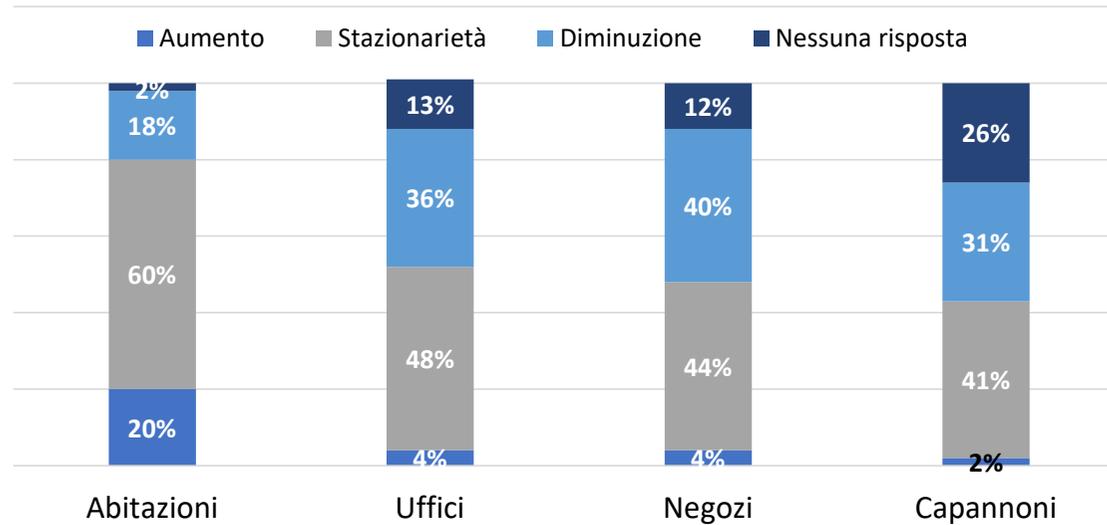
0.3 Previsioni Compravendite

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).



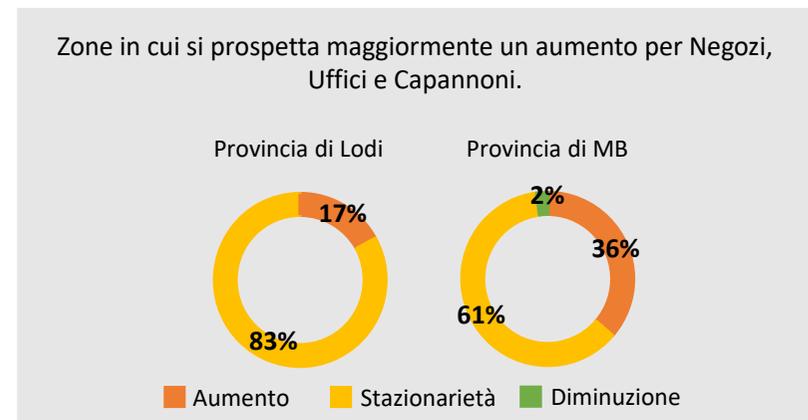
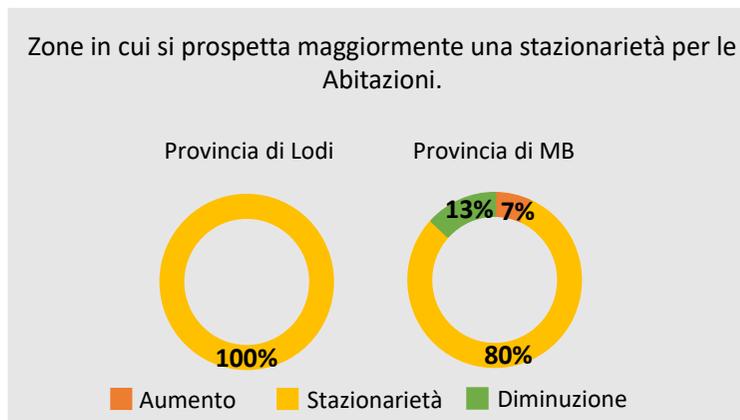
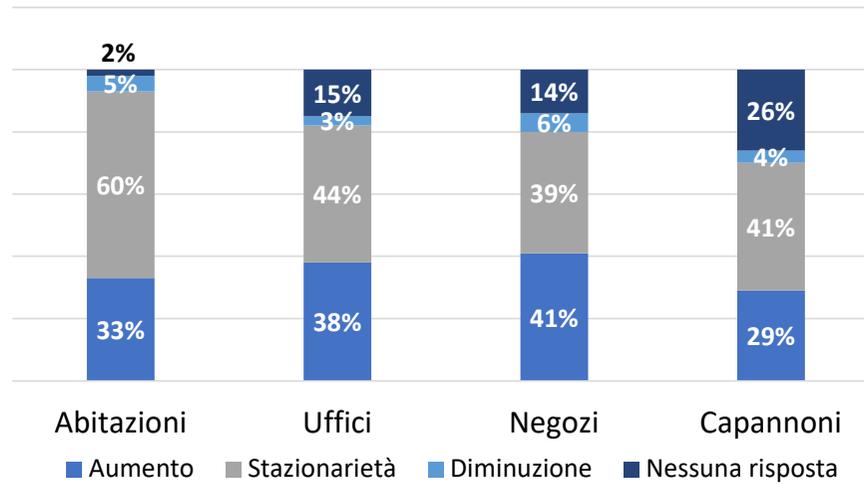
0.3 Previsioni Compravendite

COMPRAVENDITE - ANDAMENTO PREZZI DI VENDITA: Nel 2024 è prevista per tutte le categorie di immobili considerate una stazionarietà riguardo i prezzi di vendita, a livello zonale soprattutto nella provincia di Lodi e a Monza per le abitazioni; nella provincia di Monza e Brianza e nella provincia di Lodi per Uffici, Negozi e Capannoni.



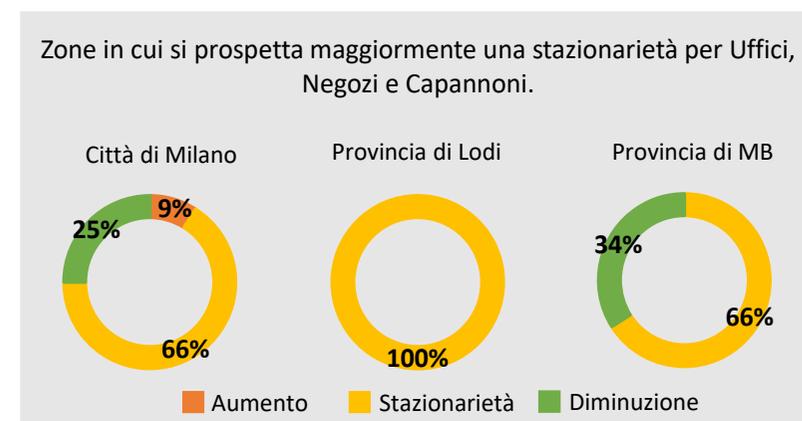
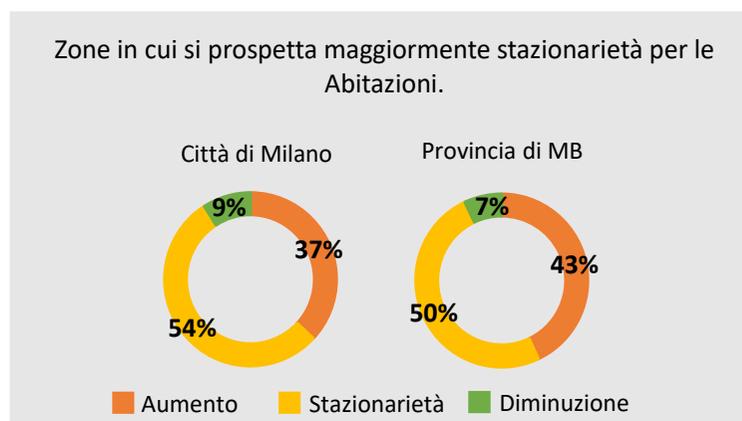
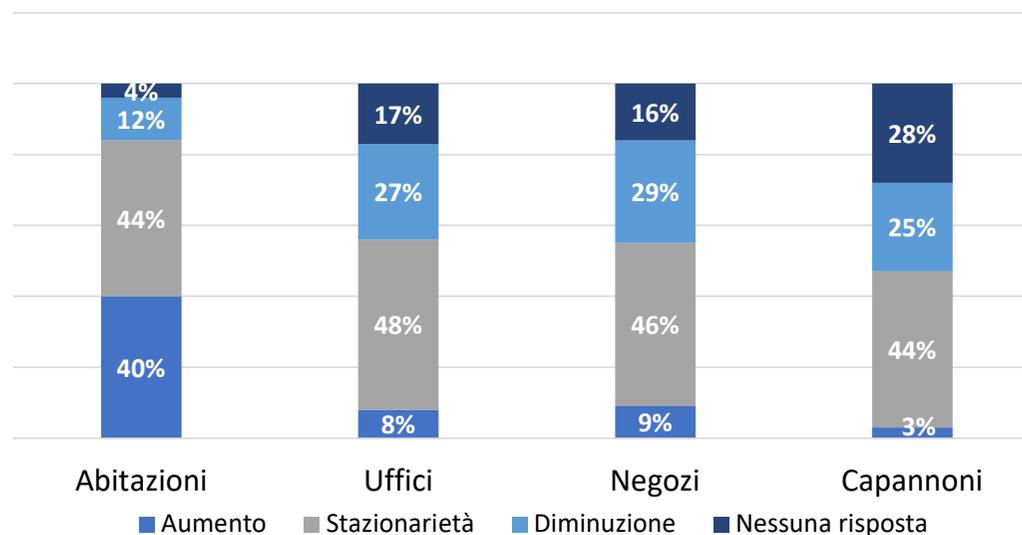
0.3 Previsioni Compravendite

COMPRAVENDITE - SCONTI MEDI APPLICATI: Nel 2024, l'indagine fa emergere un sentiment di stabilità per tutte le categorie considerate rispetto agli sconti medi applicati (tendenza più marcata in provincia di Lodi e in provincia di Monza e Brianza).



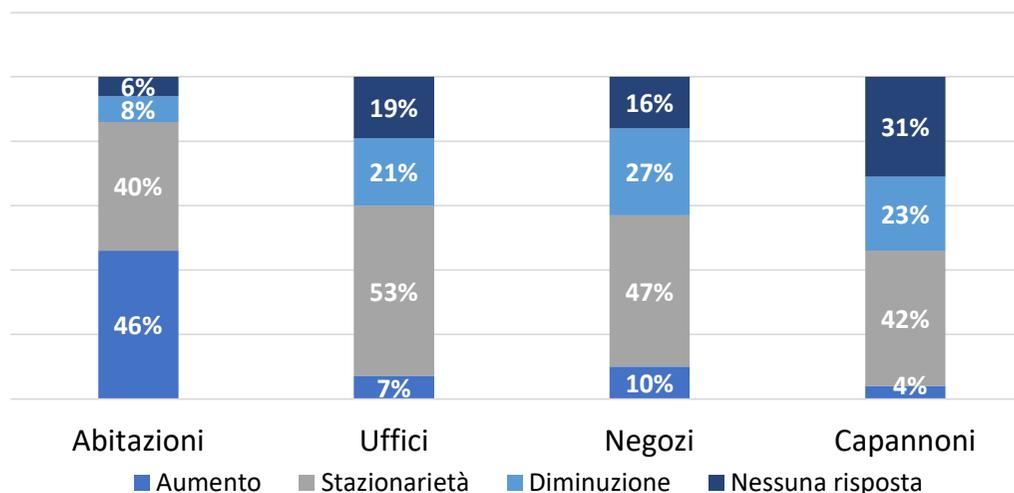
0.4 Previsioni Locazioni

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



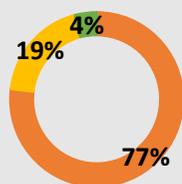
0.4 Previsioni Locazioni

LOCAZIONI - ANDAMENTO CANONI DI LOCAZIONE: Nel 2024 i valori dei canoni residenziali subiranno un aumento (ha risposto in tal senso il 46% degli intervistati); mentre per negozi, capannoni e soprattutto uffici i valori saranno stabili. Particolare 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 Monza Brianza.



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

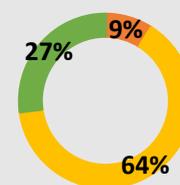
Provincia di Milano



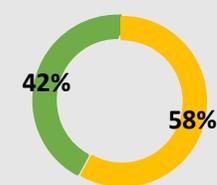
■ Aumento
 ■ Stazionarietà
 ■ Diminuzione

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

Città di Milano



Provincia di MB



■ Aumento
 ■ Stazionarietà
 ■ Diminuzione