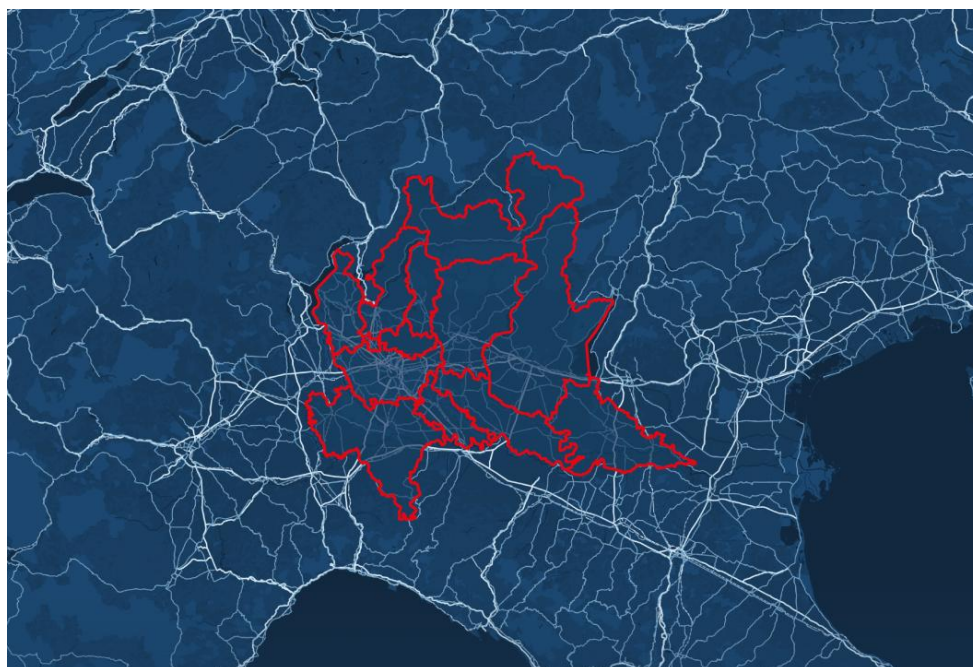


# SILMI

## Sistema Informativo Lombardo sul Mercato Immobiliare

---



## REGIONE LOMBARDIA

Giugno 2026

# Indice del documento

|                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| I principali risultati .....                                                                | 3         |
| Highlights .....                                                                            | 4         |
| <b>Residenziale .....</b>                                                                   | <b>5</b>  |
| 1. Stock .....                                                                              | 6         |
| 2. Compravendite .....                                                                      | 7         |
| 3. I prezzi di vendita e di locazione nel I semestre 2026 .....                             | 10        |
| 4. La dimensione economica del mercato residenziale e non residenziale .....                | 13        |
| 5. Il credito .....                                                                         | 13        |
| 6. L'offerta in vendita e in locazione .....                                                | 14        |
| 7. FOCUS: la locazione nei capoluoghi, caratteristiche dei nuovi contratti registrati ..... | 15        |
| <b>Non residenziale .....</b>                                                               | <b>16</b> |
| 1. Stock .....                                                                              | 17        |
| 2. Compravendite .....                                                                      | 18        |
| 3. I prezzi di vendita e di locazione nel 2025 .....                                        | 21        |
| 4. Il credito .....                                                                         | 24        |
| Approfondimento .....                                                                       | 25        |
| <b>Residenziale .....</b>                                                                   | <b>26</b> |
| 1. Stock .....                                                                              | 27        |
| 2. Compravendite .....                                                                      | 30        |
| 3. I prezzi di vendita e di locazione .....                                                 | 33        |
| 4. La dimensione economica del mercato residenziale e non residenziale .....                | 36        |
| 5. Il credito .....                                                                         | 38        |
| 6. L'offerta in vendita e in locazione .....                                                | 39        |
| 7. FOCUS: dimensioni e caratteri della locazione in Lombardia .....                         | 41        |
| <b>Non residenziale .....</b>                                                               | <b>44</b> |
| 1. Stock .....                                                                              | 45        |
| 2. Compravendite .....                                                                      | 47        |
| 3. I prezzi di vendita e di locazione nei dati OMI – Agenzia del Territorio .....           | 50        |
| 4. Il credito .....                                                                         | 54        |

# I principali risultati

## Contesto

Il mercato immobiliare lombardo è probabilmente il più rilevante sistema immobiliare italiano; lo è certamente per dimensione dello stock, volume degli scambi, articolazione territoriale e ruolo economico. La struttura di mercato evidenzia forti differenze tra capoluoghi, altri comuni, aree metropolitane, sistemi produttivi e territori con mercati piccoli dalle caratteristiche più sfumate che vanno dal turismo di lusso allo spopolamento, dalla casa vacanza alle eccellenze produttive. Da ciò emerge una Lombardia molto meno urbano-centrica (e Milano-centrica) di quanto comunemente inteso; Milano resta e si consolida come il “centro di gravità” del mercato ma, attorno ad essa, va sempre più acquisendo rilevanza il diffuso hinterland che perde la vecchia qualifica di quartieri e comuni dormitorio per assumere una caratterizzazione di uno stile di vita e di consumo a sé stante. La Lombardia è anche il luogo di altri grandi sistemi immobiliari provinciali, come Brescia, Bergamo, Monza e Brianza; altri intermedi come Varese e Como, e mercati più piccoli o caratterizzati da dinamiche locali più periferiche come Lodi, Pavia, Lecco, Cremona, Mantova e Sondrio.

## Approccio metodologico

L’approccio metodologico integra fonti statistiche, amministrative e rilevazioni dirette: dati ISTAT per lo stock abitativo, dati OMI-Agenzia delle Entrate per compravendite, stock catastale non residenziale e locazioni registrate, dati Banca d’Italia per il credito, rilevazioni CRESME per l’offerta in vendita e in locazione, ed elaborazioni e stime CRESME per la dimensione economica del mercato. L’analisi combina indicatori di dimensione, vivacità, persistenza, distribuzione territoriale, struttura funzionale e offerta, con confronti tra Lombardia, Nord-Ovest e Italia.

## Risultati chiave

La Lombardia ospita 5,66 milioni di abitazioni, genera 162 mila compravendite residenziali nel 2025 e mobilita un valore complessivo del mercato immobiliare pari a 45,7 miliardi di euro, di cui 37,4 miliardi riferiti al residenziale e 8,3 miliardi agli altri immobili. Le compravendite crescono del +7,0% nel 2025, con una dinamica più sostenuta negli altri comuni rispetto ai capoluoghi. I capoluoghi lombardi hanno un peso relativamente contenuto nelle compravendite residenziali. Milano resta il mercato dominante, ma non esaurisce la regione. Accanto a Milano emergono mercati provinciali rilevanti e altri territori hanno dimensioni più contenute ma caratteri di accentuata vivacità o struttura rivolta al turismo o specializzazioni produttive, terziarie, commerciali. La locazione mostra una più intensa concentrazione nei capoluoghi e nei comuni a più elevata intensità edilizia ed economica; negli ultimi anni si sono evidenziate forti tensioni sulla domanda e sui prezzi con un forte assottigliamento dell’offerta. I repentini aumenti di prezzo hanno fatto salire i rendimenti e le aspettative reddituali dei proprietari stanno riportando l’offerta in locazione su livelli più elevati, probabilmente in grado di moderare i futuri incrementi di prezzo. I comparti non residenziali mostrano una struttura funzionale molto differenziata. Il direzionale è più concentrato nei capoluoghi, il commerciale ha una distribuzione intermedia, mentre il produttivo è fortemente localizzato negli altri comuni. Nel 2025 le compravendite non residenziali “core” sono 16.372, con una crescita modesta sul 2024 (+0,3%) e inferiore a Nord-Ovest e Italia anche nel periodo 2019-2025. Si tratta di un mercato maturo che tuttavia evidenzia un incremento del 29% tra il 2019 e 2025. Le erogazioni per acquisto di abitazioni raggiungono 16,0 miliardi di euro nel 2025, con una crescita del +24,7% sul 2024; per il non residenziale le erogazioni arrivano a 6,4 miliardi, in aumento del +9,1% e su livelli notevolmente più elevati dei primi anni 2000 in presenza dell’iper-incentivazione all’investimento in beni strumentali.

# Highlights

---



## HIGHLIGHTS

---

# Residenziale

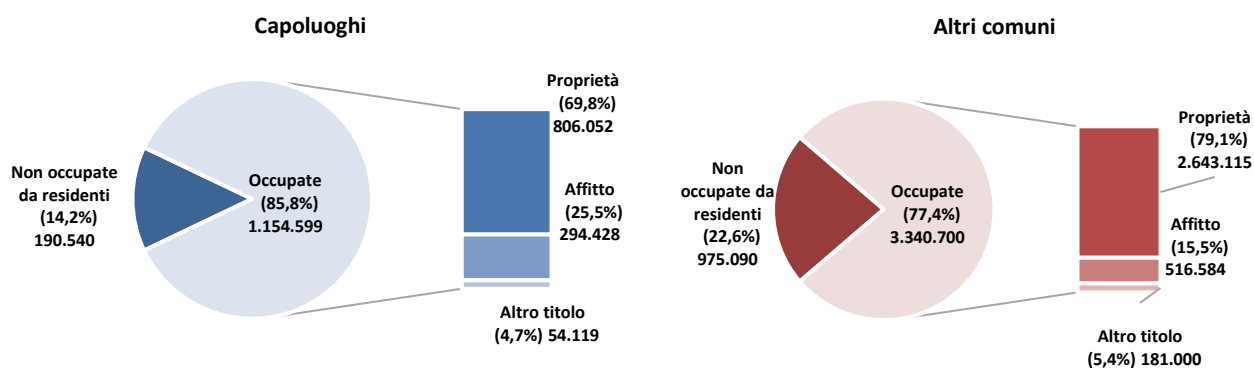
## 1. Stock – 5,7 mln di abitazioni, tanta proprietà, asse MI-MB-BG-BS



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT – Censimenti Permanenti

In Lombardia, al Censimento permanente 2023, sono presenti quasi 5,7 milioni di abitazioni che equivalgono al 15,9% dello stock abitativo nazionale. Dell'intero stock, il 79% risulta occupato da persone residenti (pari a 4,5 milioni di abitazioni), una quota più ampia rispetto a quanto si rileva nel Nord-Ovest (74,5%) e in Italia (73%). Il tasso di proprietà, calcolato sui dati al 2019, si attesta al 76,7% (in linea con il 76,6% in Italia e oltre il 75,6% del Nord-Est).

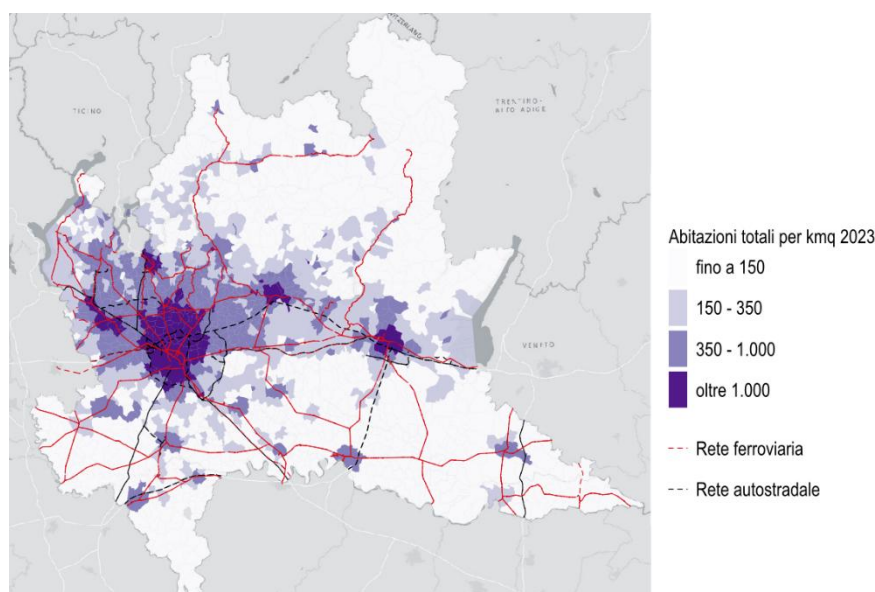
### Utilizzo e titolo di godimento delle abitazioni



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT – Censimenti Permanenti

La componente dell'affitto è pari al 18%, poco sopra al livello nazionale (17%) ma al di sotto del dato del Nord-Ovest (19,1%). L'altro titolo (tipicamente l'uso gratuito, l'usufrutto, ecc.) si colloca al 5,2% come nel Nord-Ovest (5,3%).

### Densità di abitazioni nei comuni lombardi nel 2023



In Italia l'altro titolo si colloca su un livello leggermente più elevato (6,3%). La distribuzione dello stock edilizio residenziale in Lombardia, valutata come intensità del costruito rispetto alla superficie comunale, evidenzia la concentrazione nella fascia centrale di pianura con la netta densificazione nella Greater Milano che ingloba Monza e la Brianza e si estende fino a Como e Varese da un lato, e fino a Bergamo a est. Le infrastrutture la portano a collegarsi al polo insediativo di Brescia.

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT varie fonti

## 2. Compravendite – ancora in crescita nel 2026, capoluoghi si polarizzano

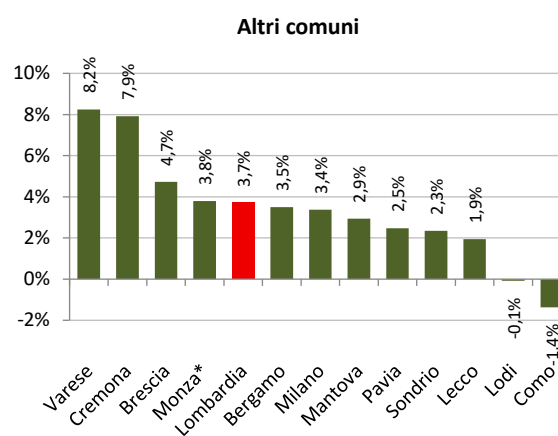
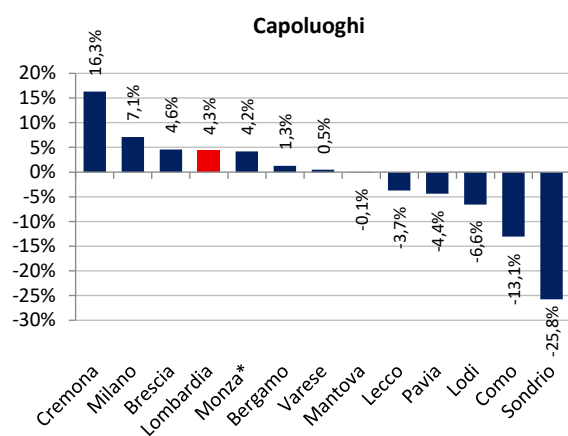
Compravendite di abitazioni nel 1° trimestre 2026 - i dati provinciali

|                   | Capoluogo     |               |             | Altri comuni   |                |             | Provincia      |                |             |
|-------------------|---------------|---------------|-------------|----------------|----------------|-------------|----------------|----------------|-------------|
|                   | 1° tr. 2025   | 1° tr. 2026   | Var % 26/25 | 1° tr. 2025    | 1° tr. 2026    | Var % 26/25 | 1° tr. 2025    | 1° tr. 2026    | Var % 26/25 |
| Varese            | 314           | 316           | 0,5%        | 2.849          | 3.084          | 8,2%        | 3.164          | 3.400          | 7,5%        |
| Como              | 352           | 306           | -13,1%      | 1.790          | 1.766          | -1,4%       | 2.142          | 2.072          | -3,3%       |
| Sondrio           | 91            | 68            | -25,8%      | 558            | 571            | 2,3%        | 649            | 639            | -1,6%       |
| Milano*           | 5.505         | 5.896         | 7,1%        | 6.917          | 7.151          | 3,4%        | 12.422         | 13.047         | 5,0%        |
| Bergamo           | 430           | 436           | 1,3%        | 3.530          | 3.653          | 3,5%        | 3.960          | 4.089          | 3,3%        |
| Brescia           | 704           | 737           | 4,6%        | 3.346          | 3.504          | 4,7%        | 4.050          | 4.241          | 4,7%        |
| Pavia             | 278           | 266           | -4,4%       | 1.796          | 1.840          | 2,5%        | 2.073          | 2.106          | 1,6%        |
| Cremona           | 248           | 288           | 16,3%       | 821            | 886            | 7,9%        | 1.069          | 1.174          | 9,9%        |
| Mantova           | 229           | 229           | -0,1%       | 988            | 1.017          | 2,9%        | 1.217          | 1.245          | 2,4%        |
| Lecco             | 173           | 166           | -3,7%       | 941            | 960            | 1,9%        | 1.114          | 1.126          | 1,1%        |
| Lodi              | 196           | 183           | -6,6%       | 685            | 684            | -0,1%       | 881            | 868            | -1,5%       |
| Monza*            | 472           | 492           | 4,2%        | 2.738          | 2.842          | 3,8%        | 3.210          | 3.334          | 3,9%        |
| <b>Lombardia</b>  | <b>8.521</b>  | <b>8.891</b>  | <b>4,3%</b> | <b>27.431</b>  | <b>28.449</b>  | <b>3,7%</b> | <b>35.952</b>  | <b>37.341</b>  | <b>3,9%</b> |
| <b>Nord-Ovest</b> | <b>16.633</b> | <b>17.619</b> | <b>5,9%</b> | <b>41.785</b>  | <b>43.765</b>  | <b>4,7%</b> | <b>58.418</b>  | <b>61.384</b>  | <b>5,1%</b> |
| <b>Italia</b>     | <b>54.048</b> | <b>56.254</b> | <b>4,1%</b> | <b>118.003</b> | <b>123.400</b> | <b>4,6%</b> | <b>172.051</b> | <b>179.654</b> | <b>4,4%</b> |

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Il mercato immobiliare della Lombardia mostra una rinnovata spinta espansiva ad inizio 2026 con un complessivo incremento del +3,9% che, pur meno intenso di quanto si osserva a livello nazionale (+4,4%) e nel Nord-Ovest (+5,1%). I fenomeni più interessanti sono tuttavia legati al territorio con i capoluoghi, che nel complesso crescono del +4,3% ma presentano dinamiche iper-polarizzate con Cremona e Milano in netto incremento; Brescia, Monza, Bergamo e Varese in territorio positivo; Mantova, Lecco e Pavia in moderata decrescita; Lodi, Como e Sondrio in forte diminuzione.

Compravendite di abitazioni nel 1° trimestre 2026 - variazione % e confronto territoriale



Variazione compravendite 1° trim 2026/1° trim. 2025

**LOMBARDIA**

Capoluoghi

➡ +4,3%

Altri comuni

➡ +3,7%

**NORD-OVEST**

Capoluoghi

➡ +5,9%

Altri comuni

➡ +4,7%

**ITALIA**

Capoluoghi

➡ +4,1%

Altri comuni

➡ +4,6%

Quasi opposta la valutazione relativa ai comuni non capoluogo in cui si osservano solo valori positivi, eccettuate le province di Lodi (-0,1%) e Como (-1,4%) che evidentemente si trovano in una fase ciclica negativa. Varese e Cremona crescono di circa il +8%; le altre province vanno dal +1,9% di Lecco al +4,7% di Brescia.

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

\* Stima CRESME (OMI non pubblica i dati trimestrali per Monza e Brianza e per i comuni non capoluogo della nuova provincia di Milano; fino alla pubblicazione delle Statistiche Regionali i dati di Monza e Brianza e dei comuni non capoluogo della provincia di Milano sono inseriti nella voce "Altri comuni non capoluogo" della provincia di Milano ai confini del 2004)

**162.189 compravendite di abitazioni nel 2025 (+7,0% su 2024)**

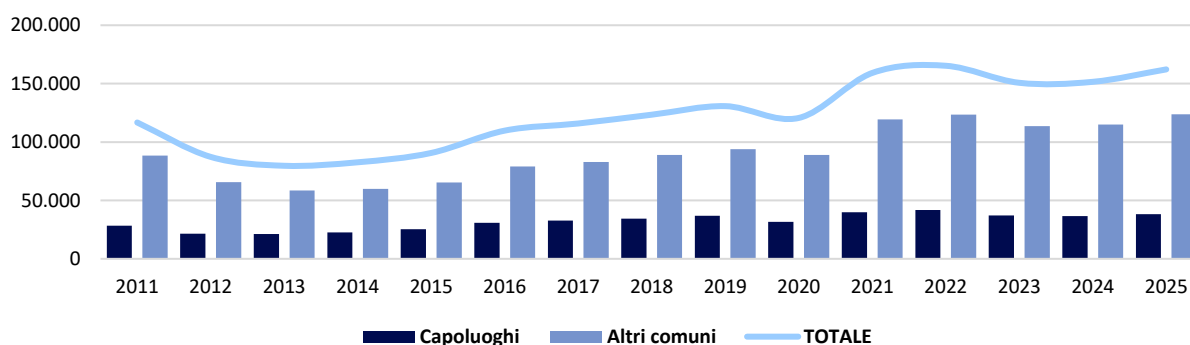
Ripartizione delle compravendite tra i comuni



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Nel 2025 la Lombardia ha generato oltre 162 mila compravendite di abitazioni; i capoluoghi lombardi pesano relativamente poco in termini di compravendite di abitazioni: 23,6% contro il 31,0% della media italiana o il 28,1% del Nord-Ovest. Si disegna, già attraverso il numero di compravendite, il tessuto policentrico del modello insediativo della Lombardia; eppure i capoluoghi sono rilevanti centri di mercato in cui nel 2025 è stato compravenduto il 2,8% delle abitazioni esistenti mentre è stata compravenduto il 2,9% delle abitazioni esistenti nei comuni non capoluogo. Ancor di più, si osserva che dal '18 al '25 è stato compravenduto il 22,1% delle abitazioni esistenti nei capoluoghi lombardi e il 20,1% di quelle dei comuni non capoluogo. La dinamica di lungo periodo evidenzia la crisi del mercato fino al 2014, la ripresa lenta e costante fino all'interruzione nel 2020, la successiva espansione 2021 e 2022.

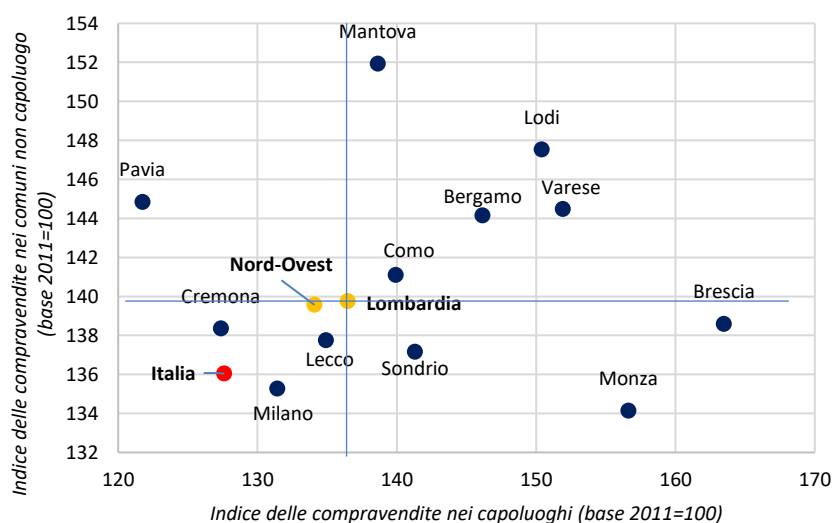
Andamento delle compravendite



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Dopo la discesa del 2023 (-8,8%) e la stabilizzazione del 2024 (+0,6%), il mercato residenziale ha ripreso a crescere a ritmi importanti nel 2025 (+7,0%).

Indice delle compravendite 2011-2025

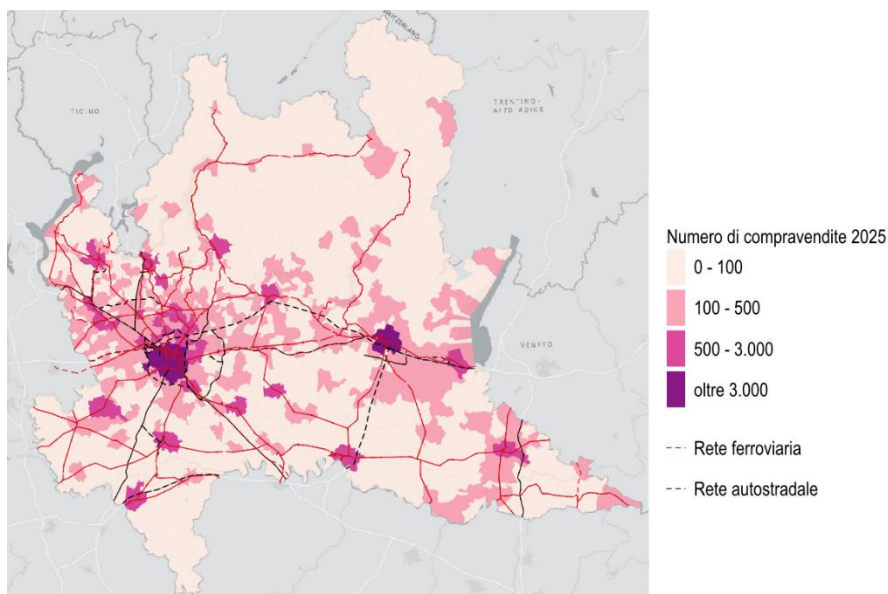


I capoluoghi hanno mostrato una minore intensità nella ripresa del 2025 con il +4,6% mentre i comuni non capoluogo hanno segnato il +7,8%.

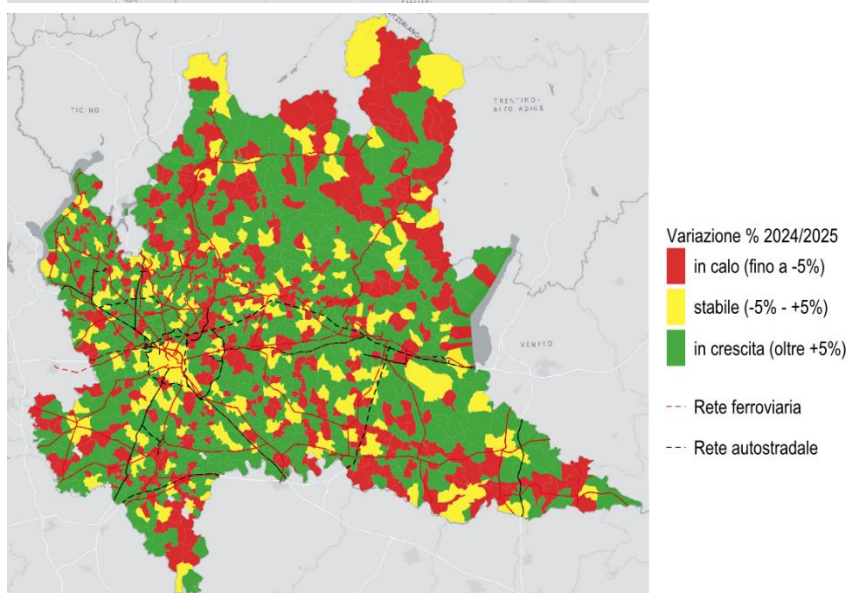
Una analisi grafica mette a confronto la crescita di lungo periodo per i 12 ambiti provinciali lombardi e per le aree benchmark (Lombardia e Nord-Ovest). Sull'asse X l'indice delle compravendite nei capoluoghi e sull'asse Y l'indice delle compravendite nei comuni non capoluogo. Il comportamento medio della Lombardia divide i 4 quadranti: crescita diffusa in alto a destra (Lodi, Varese, Bergamo, Mantova e Como).

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare e OMI-Agenzia delle Entrate

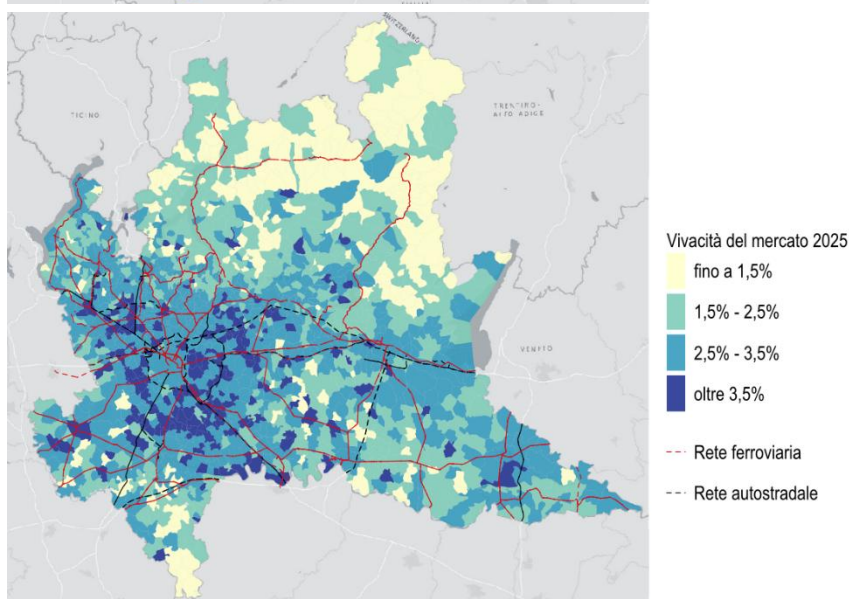
## Compravendite 2025: numero, trend nell'ultimo anno e vivacità del mercato



La crescita del capoluogo e altri comuni è sotto la media (a Brescia, Monza, Sondrio); una crescita dei comuni non capoluogo e altri comuni sotto la media (Pavia); crescita del mercato inferiore alla media per entrambe le componenti (Cremona, Lecco e Milano). Nella mappa tematica si legge il numero di compravendite a livello comunale in cui emergono Milano e Brescia e sono evidenti i capoluoghi e i comuni più densamente edificati e dotati di maggiori infrastrutture.



Nella carta tematica relativa alla dinamica di breve periodo tra il 2024 e il 2025 si leggono variazioni a macchia di leopardo pur individuando una diffusa crescita fuori dai capoluoghi, una tendenza alla stabilità dei comuni capoluogo e cali più diffusi in area montana tra Sondrio, Lecco e Como e nella bassa Cremonese e Mantovana tra l'Oglio e il Po.



La vivacità delle compravendite residenziali, numero di compravendite in rapporto allo stock abitativo, mostra un netto innalzamento in tutta l'area che circonda Milano. Si osservano importanti agglomerati che si collocano oltre il 3,5% di stock compravenduto nel solo 2025; una importante fascia a sud di Milano che travalica il confine con la provincia di Pavia, due fasce a est e a ovest di Milano; un'area di confine tra Varese, Como e Milano; l'area di confine tra la provincia di Milano e quella di Bergamo.

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare e OMI-Agenzia delle Entrate

## 3. I prezzi di vendita e di locazione nel I s. 2026 – locazione in evidenza

**PREZZI  
DI VENDITA**

| CAPOLUOGHI                       | ALTRI COMUNI                     | LOMBARDIA                        |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                  |                                  |                                  |
| <b>4.470 €/mq</b><br>I sem. 2026 | <b>2.120 €/mq</b><br>I sem. 2026 | <b>2.720 €/mq</b><br>I sem. 2026 |
| ↑ <b>+3,4%</b><br>2026/2025      | ↑ <b>+4,3%</b><br>2026/2025      | ↑ <b>+3,9%</b><br>2026/2025      |
| ↑ <b>+27,4%</b><br>2026/2019     | ↑ <b>+24,8%</b><br>2026/2019     | ↑ <b>+25,9%</b><br>2026/2019     |



Il prezzo medio di vendita delle abitazioni, nella media complessiva della Lombardia, è di 2.720 €/mq con un livello di 4.470 €/mq nei Capoluoghi e di 2.120 €/mq nei Comuni non capoluogo.



La variazione dei prezzi di vendita risulta del +3,9% nella media regionale con il +3,4% nei Capoluoghi e il +4,3% nei comuni non capoluogo.



Il prezzo medio di vendita della Lombardia è pari al +19% rispetto al prezzo medio del Nord-Ovest e al +40% sul prezzo medio complessivo a livello nazionale. Nei capoluoghi il rapporto equivale rispettivamente al +19% e al +51%, mentre negli altri comuni è rispettivamente del +17% e del +35%.

**PREZZI  
DI LOCAZIONE**

| CAPOLUOGHI                           | ALTRI COMUNI                        | LOMBARDIA                            |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                                      |                                     |                                      |
| <b>15,2 €/mq/mese</b><br>I sem. 2026 | <b>8,1 €/mq/mese</b><br>I sem. 2026 | <b>10,7 €/mq/mese</b><br>I sem. 2026 |
| ↑ <b>+1,9%</b><br>2026/2025          | ↓ <b>-1,3%</b><br>2026/2025         | ↑ <b>+0,4%</b><br>2026/2025          |
| ↑ <b>+32,0%</b><br>2026/2019         | ↑ <b>+52,4%</b><br>2026/2019        | ↑ <b>+41,0%</b><br>2026/2019         |



Il prezzo medio di locazione delle abitazioni, nella media complessiva della Lombardia, è di 10,7 €/mq/mese con un livello di 15,2 €/mq/mese nei Capoluoghi e di 8,1 €/mq/mese nei Comuni non capoluogo.



La variazione dei prezzi di locazione risulta del +0,4% nella media regionale con il +1,9% nei Capoluoghi e il -1,3% nei comuni non capoluogo.



Il prezzo medio di locazione della Lombardia è pari al +32% rispetto al prezzo medio del Nord-Ovest e al +60% sul prezzo medio complessivo a livello nazionale. Nei capoluoghi il rapporto equivale rispettivamente al +35% e al +62%, mentre negli altri comuni è rispettivamente del +44% e del +70%.

**RENDIMENTO  
TEORICO  
MEDIO LORDO**

| CAPOLUOGHI  | ALTRI COMUNI | LOMBARDIA   |
|-------------|--------------|-------------|
|             |              |             |
| <b>4,1%</b> | <b>4,6%</b>  | <b>4,3%</b> |



Il rendimento delle abitazioni, tenuto conto dei dati di vendita e di locazione, risulta del 4,3% medio a livello regionale, del 4,1% nei Capoluoghi e del 4,6% nei comuni non capoluogo.

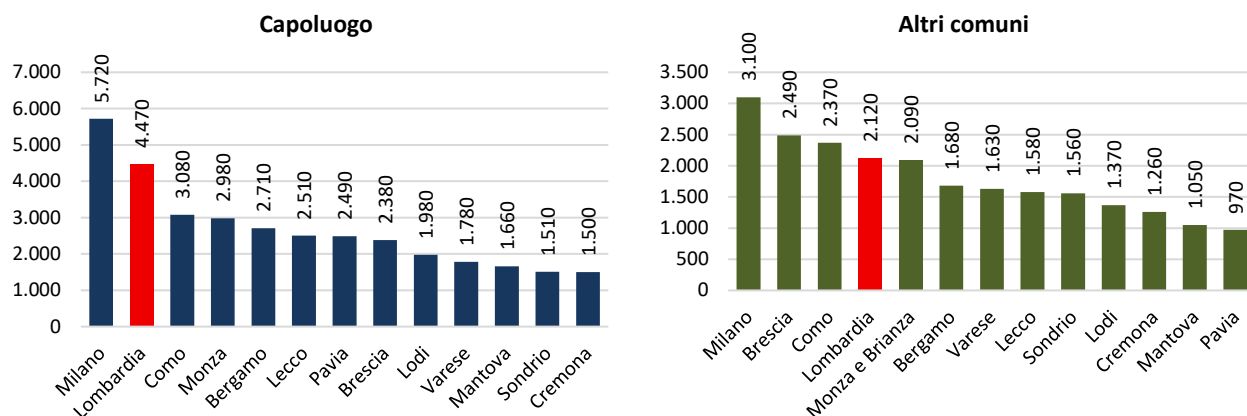


In rapporto ai rendimenti medi del Nord-Ovest, il rendimento in Lombardia risulta più elevato (superiore di 0,4 punti nei capoluoghi, superiore di 0,6 punti negli altri comuni); rispetto ai valori nazionali, il rendimento in Lombardia risulta superiore di 0,2 punti nei capoluoghi e di 0,8 punti negli altri comuni.

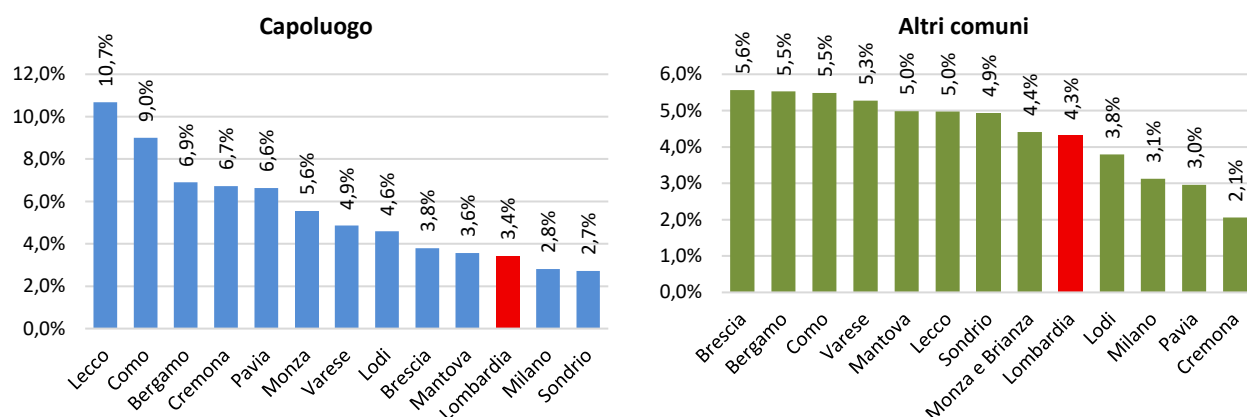
Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare

## I prezzi di VENDITA delle abitazioni in Lombardia – variazione recente e nel medio periodo

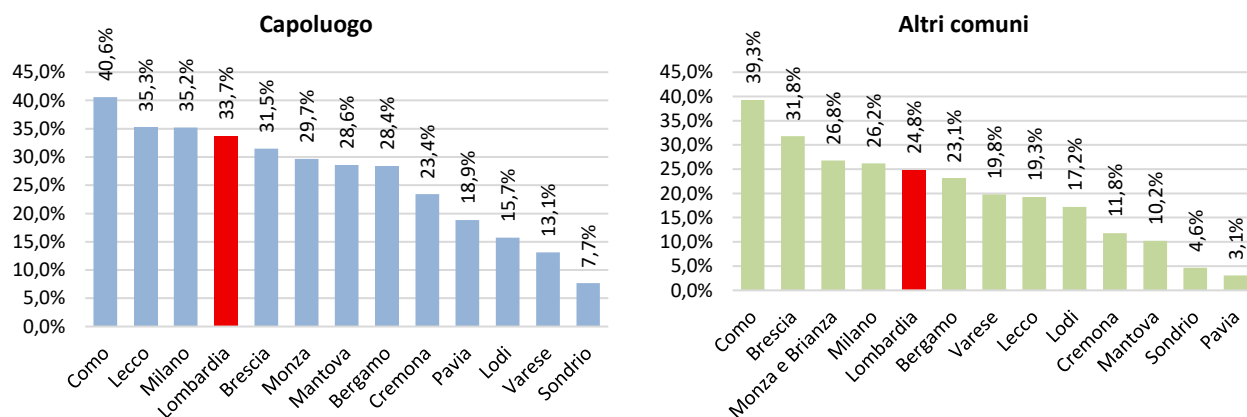
## Livello dei prezzi 1° semestre 2026



## Variazione % 1° sem. 2026/1° sem. 2025



## Variazione % 1° sem. 2026/1° sem. 2019

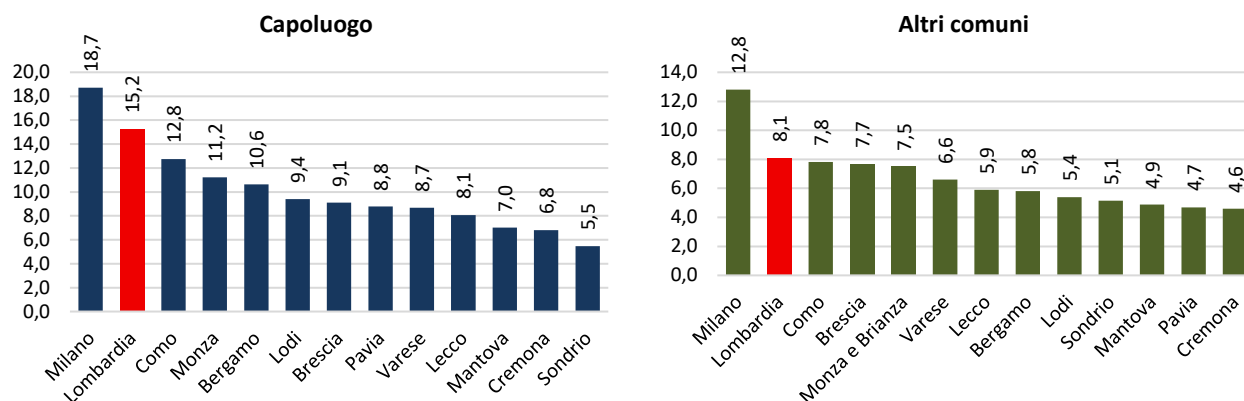


Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare

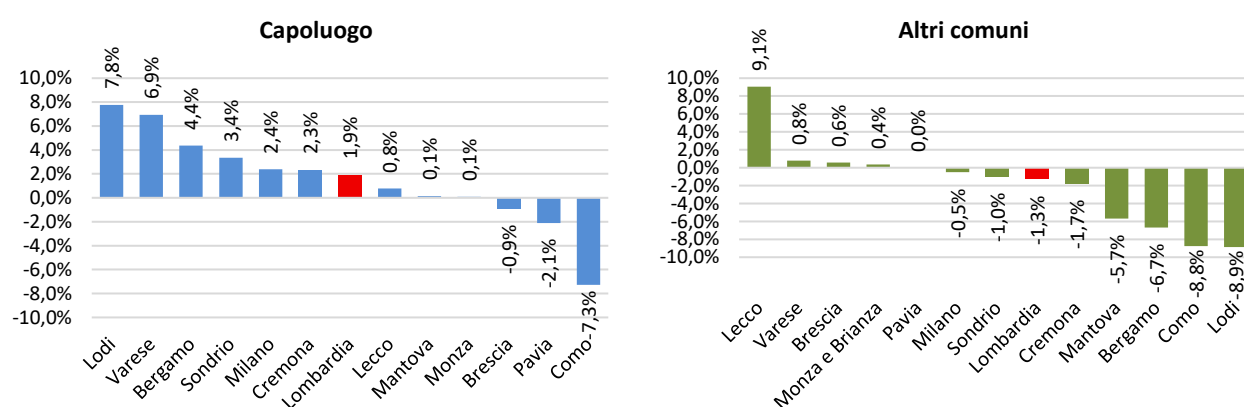
Il livello medio dei prezzi in Lombardia, secondo le i dati dell'Osservatorio Immobiliare CRESME, è di circa 2.720 €/mq nel 1° semestre 2026 con una profonda differenza tra i capoluoghi, intensamente spostati verso l'alto da Milano, che si collocano a 4.470 €/mq e i comuni non capoluogo che in media si fermano a 2.120 €/mq. Eccettuati i valori di Milano, in media sopra i 5.700 €/mq, gli altri capoluoghi si collocano su valori molto più contenuti e compresi tra 1.500 €/mq di Cremona e i quasi 3.100 €/mq di Como. I valori delle abitazioni riscontrati negli altri comuni non capoluogo presentano una varianza interna minore rispetto ai capoluoghi ma comunque con livelli che vanno dai 3.100 €/mq della provincia di Milano a solo 970 €/mq nei comuni esterni del pavese. Le variazioni più intense per il breve periodo vedono in primo piano Lecco (+10,7% nel 2026) e Como (+9,0%) mentre gli altri capoluoghi si collocano su valori tra il +6,9% di Bergamo e il +2,7% di Sondrio. Nel medio periodo emerge Como con il +40,6% seguita da Lecco e Milano con il +35% (2019-2026); poi Brescia, Monza, Mantova e Bergamo. Como (+39,3%), Brescia (+31,8%), la Brianza (+26,8%) e Milano (+26,2%) si segnalano anche per la variazione 2019-2026 nei comuni non capoluogo.

## I prezzi di LOCAZIONE delle abitazioni in Lombardia – variazione recente e nel medio periodo

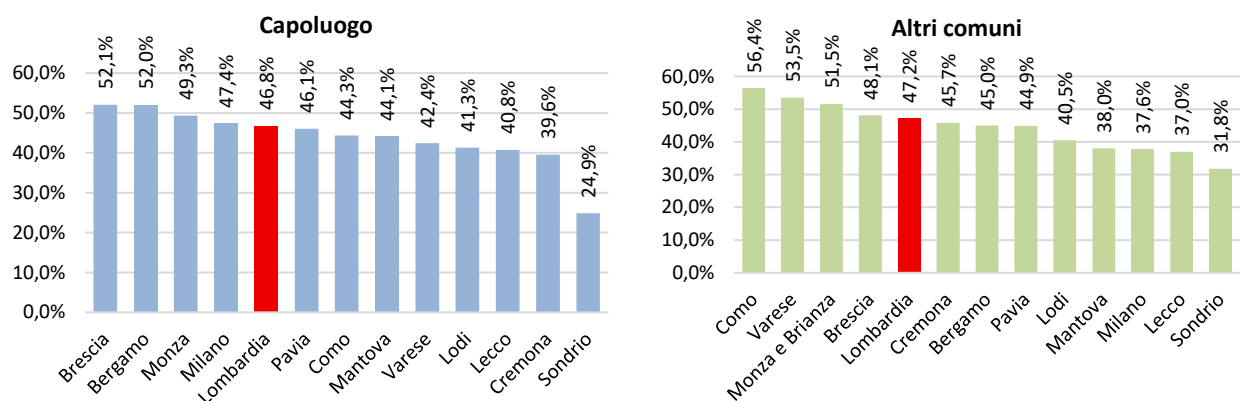
## Livello dei prezzi 1° semestre 2026



## Variazione % 1° sem. 2026/1° sem. 2025



## Variazione % 1° sem. 2026/1° sem. 2019



Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare

Il livello medio dei prezzi in Lombardia, secondo le i dati dell'Osservatorio Immobiliare CRESME, è di circa 10,7 €/mq/mese con una netta differenza tra i capoluoghi, intensamente spostati verso l'alto da Milano, che si collocano a 15,2 €/mq/mese e i comuni non capoluogo che in media si fermano a 8,1 €/mq/mese. Eccettuati i valori di Milano, in media 18,7 €/mq/mese, gli altri capoluoghi si collocano su valori molto più contenuti e compresi tra 5,5 €/mq/mese di Sondrio e 12,8 €/mq/mese di Como. I valori delle abitazioni riscontrati negli altri comuni non capoluogo presentano una varianza interna minore rispetto ai capoluoghi ma comunque con livelli che vanno dai quasi 12,8 €/mq/mese della provincia di Milano a meno di 5 €/mq/mese come nei comuni esterni di Cremona, Pavia, Mantova. Le variazioni più intense '24-'25 evidenziano Lodi (+7,8%) e Varese (+6,9%) mentre gli altri capoluoghi si collocano su valori tra il 0% e il +4%; variazioni negative si rilevano a Brescia, Pavia e Como. Nel medio periodo emergono Bergamo e Brescia con il +52% ('19-'25) seguita a breve distanza da Monza e Milano (quasi +50%); le altre città si attestano tra il +40% e il +46% tranne Sondrio (+25%). Gli ambiti provinciali più dinamici sono Como (+56,4%), Varese (+53,5%) e la Brianza (+51,5%); Milano (+37,6%).

## 4. La dimensione economica del mercato residenziale e non residenziale

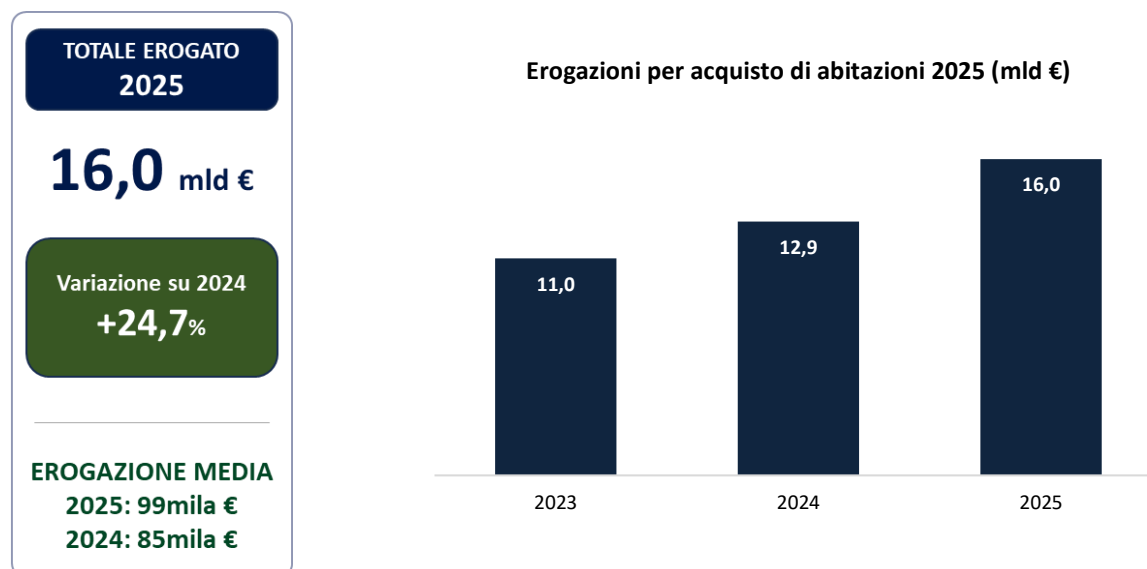
Il mercato immobiliare della Lombardia ha movimentato 45,7 miliardi di euro nel 2025, la crescita è stata nel complesso del +10,3% rispetto al 2024 e di ben il +49,1% dal 2019.



Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare e OMI-Agenzia delle Entrate

La dimensione economica del mercato immobiliare della compravendita della Lombardia equivale al 24,5% dell'intero mercato italiano e a ben il 68,0% del mercato del Nord-Ovest. Il solo mercato residenziale lombardo è pari a 37,4 Mld € nel 2025 con un incremento del +11,8% rispetto al 2024 e del +48,2% rispetto al 2019. Il peso del mercato residenziale su quello italiano e del Nord-Ovest è poco inferiore alla media complessiva (rispettivamente il 24,1% e il 67,2%). Più interessante appare il rilevante ruolo del mercato non residenziale che ha superato gli 8,3 Mld € e, sebbene nel 2025 presenti un incremento contenuto nel +4,0%, nel medio periodo vede una crescita di ben il +53,2% (2019-2025). Il peso della Lombardia è pari al 26,8% del mercato non residenziale nazionale e al 71,4% del giro d'affari generato dagli immobili non residenziali nel Nord-Ovest.

## 5. Il credito



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia e OMI-Agenzia delle Entrate

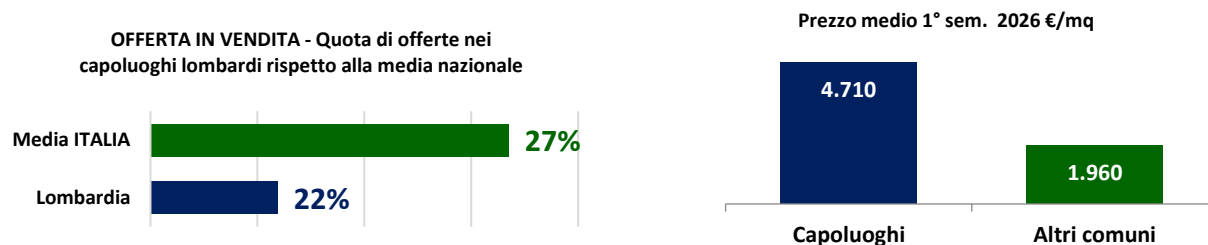
L'erogazione di finanziamenti per l'acquisto di abitazioni ha raggiunto i 16,0 miliardi di euro e risulta in crescita del +24,7% rispetto al 2024. Il dato 2025 è appena al di sotto di quanto registrato nel 2007 nella fase finale del boom immobiliare dei primi anni 2000. Se si rapportano le erogazioni per l'acquisto di abitazioni al numero complessivo di transazioni di abitazioni (sia quelle acquistate con finanziamento sia quelle senza), si rileva un'erogazione media di 99 mila € per singola compravendita; l'aumento è del +16,5% rispetto al 2024. Il dato incorpora l'aumento dei prezzi degli immobili e l'incremento dell'utilizzo dei finanziamenti per l'acquisto di abitazioni.

## 6. L'offerta in vendita e in locazione – scarsa l'offerta, salgono i prezzi



Fonte: rilevazione diretta CRESME - Osservatorio Immobiliare

L'offerta in vendita in Lombardia al 1° semestre 2026 è risultata pari a 111 mila abitazioni in leggera riduzione rispetto al 2025. L'intensità dell'offerta in vendita appare contenuta poiché notevolmente inferiore al numero di compravendite che si realizzano annualmente. I capoluoghi coprono il 22% dell'offerta complessiva regionale, molto meno di quanto accada nella media nazionale (27%). Il prezzo medio offerto risulta di oltre 4.700 €/mq nei capoluoghi e di quasi 2.000 €/mq nei comuni non capoluogo; il peso di Milano appare evidente.



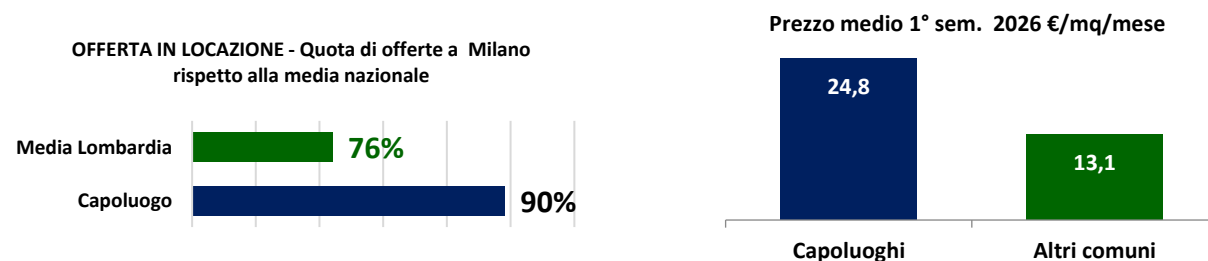
Fonte: rilevazione diretta CRESME - Osservatorio Immobiliare

Il prezzo offerto nei capoluoghi aumenta del +4,1% rispetto al 2025, negli altri comuni del +3,6%



Fonte: rilevazione diretta CRESME - Osservatorio Immobiliare

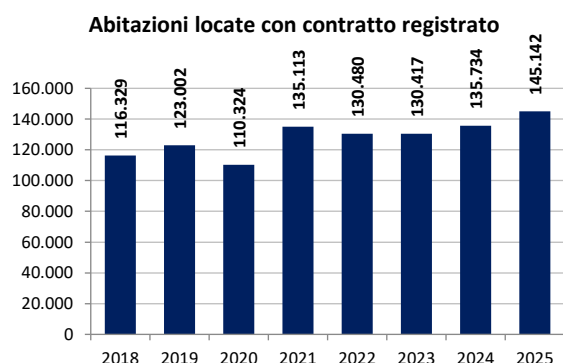
L'offerta in locazione in Lombardia al 1° semestre 2026 è risultata pari a 16 mila abitazioni in forte aumento rispetto al 2025. L'intensità dell'offerta in vendita appare in progressivo riallineamento in particolare nei comuni capoluogo in cui circa il 4% delle abitazioni è offerta in affitto. Il disallineamento è evidente: meno dell'1% delle abitazioni offerte in locazione nei comuni non capoluogo; il 90% delle offerte regionali di locazione si concentra nei capoluoghi.



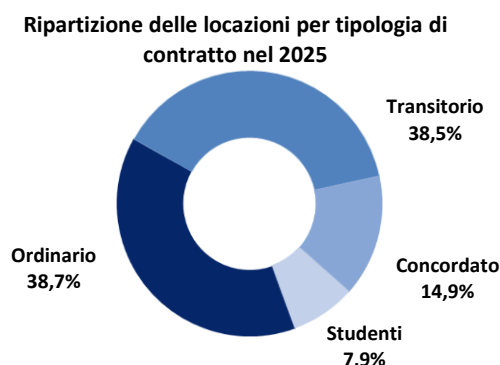
Fonte: rilevazione diretta CRESME - Osservatorio Immobiliare

24,8 €/mq mese nei capoluoghi (+2,7%) e 13,1 €/mq/mese nei comuni esterni (invariato)

## 7. FOCUS: caratteristiche della locazione nei capoluoghi – aumenta il numero dei contratti, tanti transitori, aumentano i concordati, +41% i canoni dal 2018 al 2025



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

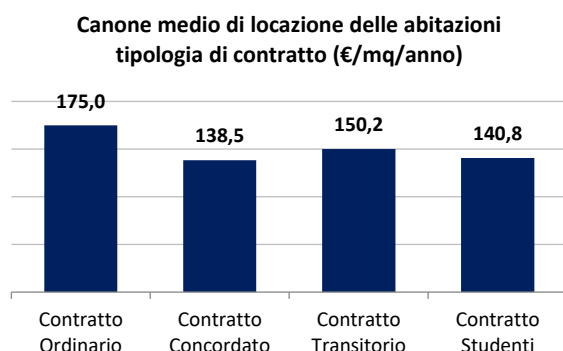


Il tema della locazione, in Lombardia come in altre aree italiane, rappresenta un nodo importante del mercato immobiliare poiché è il settore in cui si sono riversate le maggiori tensioni nel rapporto tra domanda e offerta e nella determinazione del prezzo. L'offerta, benché sia in crescita, appare ancora limitata poiché i prezzi continuano ad aumentare anche se a ritmi meno intensi rispetto agli scorsi anni. Il numero di abitazioni oggetto di contratto di locazione registrato è di oltre 145 mila unità, in aumento del 6,9% rispetto al 2024 e soprattutto del +18% rispetto alle 116 mila locate nel 2019. Le tipologie contrattuali utilizzate mostrano una forte presenza di contratti transitori (38,5%), un nucleo solido (38,7%), anche se in riduzione rispetto al passato, di contratti ordinari (tipico il 4+4); quote minori, tuttavia in crescita anche sensibile come si vedrà in seguito, si riferiscono ai contratti agevolati per studenti (7,9%) e soprattutto concordati (tipico il 3+2) con il 14,9%. Nel 2025, a fronte di 6,3 milioni di mq residenziali oggetto di contratto di locazione, si riscontra un ammontare vicino ad 1 miliardo di € di canoni di locazione per un canone medio complessivo di quasi 159 €/mq/anno. Il canone più elevato si riferisce ai contratti ordinari (175 €/mq/anno), le altre tipologie vanno dai 138 €/mq/a del concordato ai 150 €/mq/a del transitorio

**Superficie, ammontare complessivo dei canoni e quota di abitazioni locate sulle disponibili per la locazione – Abitazioni con contratto registrato, riscontrate in catasto – 2018-2025**

|      | Superficie<br>(mln mq) | Canone annuo<br>(Mln €) | Canone medio annuo<br>(€/mq) | Quota di stock locata<br>annualmente<br>(%) |
|------|------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| 2018 | 5,7                    | 641,2                   | 113,0                        | 3,1                                         |
| 2019 | 5,8                    | 682,8                   | 116,9                        | 3,1                                         |
| 2020 | 5,2                    | 615,1                   | 118,6                        | 2,7                                         |
| 2021 | 6,3                    | 791,6                   | 126,7                        | 3,1                                         |
| 2022 | 5,9                    | 804,8                   | 135,3                        | 3,1                                         |
| 2023 | 5,9                    | 847,5                   | 144,5                        | 3,1                                         |
| 2024 | 6,0                    | 921,5                   | 154,7                        | 3,0                                         |
| 2025 | 6,3                    | 995,6                   | 158,7                        | 3,1                                         |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

### Dinamica recente e di medio periodo dei canoni di locazione

**2025  
su 2024**

**+2,6%**



**tra 2025  
e 2018**

**+40,5%**





## Highlights

---

# Non residenziale

## 1. Stock – 710 mila immobili per attività economiche, uffici nei capoluoghi, commerciali distribuiti, produttivi nei comuni esterni

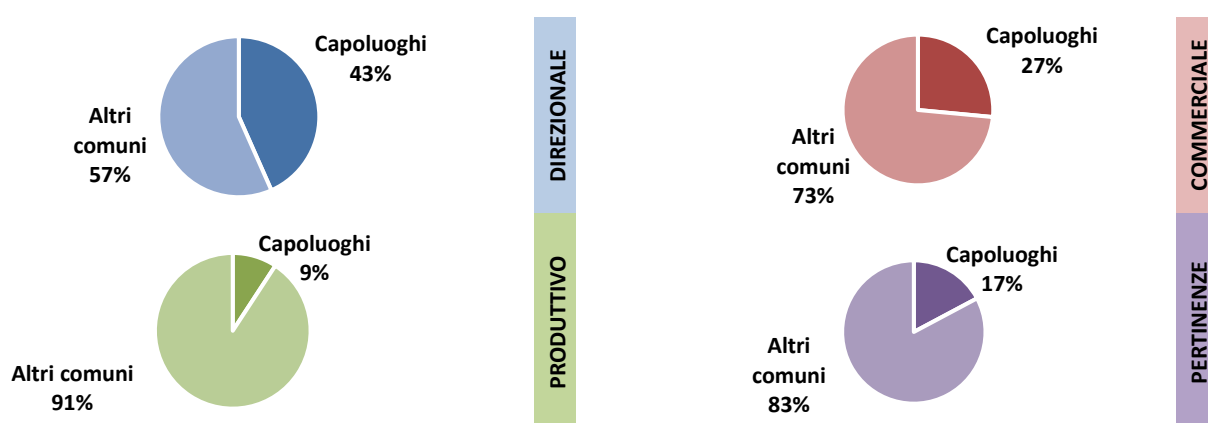
Le unità immobiliari non residenziali per tipologia e zona territoriale

| Settore                                           | Capoluoghi       | Altri comuni     | TOTALE           |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Settore direzionale                               | 61.402           | 80.193           | 141.595          |
| Settore commerciale                               | 106.516          | 295.415          | 401.931          |
| Settore produttivo                                | 15.312           | 150.693          | 166.005          |
| <b>TOTALE IMMOBILI NON RESIDENZIALI "CORE"</b>    | <b>183.230</b>   | <b>526.301</b>   | <b>709.531</b>   |
| <i>Pertinenze residenziali e non residenziali</i> | <i>1.122.796</i> | <i>5.398.863</i> | <i>6.521.659</i> |
| <i>Altri immobili rilevanti per il mercato</i>    | <i>3.794</i>     | <i>55.708</i>    | <i>59.502</i>    |

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali)

Gli immobili non residenziali "core", ad effettivo utilizzo economico, risultano quasi 710 mila sul territorio lombardo. Il settore direzionale utilizza quasi 141 mila unità pari al 20% del totale; fisiologicamente risultano più concentrati nei capoluoghi con il 43%. Gli immobili per uso commerciale sono quasi 402 mila in Lombardia con una quota del 56% circa del totale e una distribuzione più equilibrata sul territorio (27% nei capoluoghi). Gli immobili per la produzione, ben 166 mila, e si distribuiscono per il 91% nei comuni al di fuori dei capoluoghi.

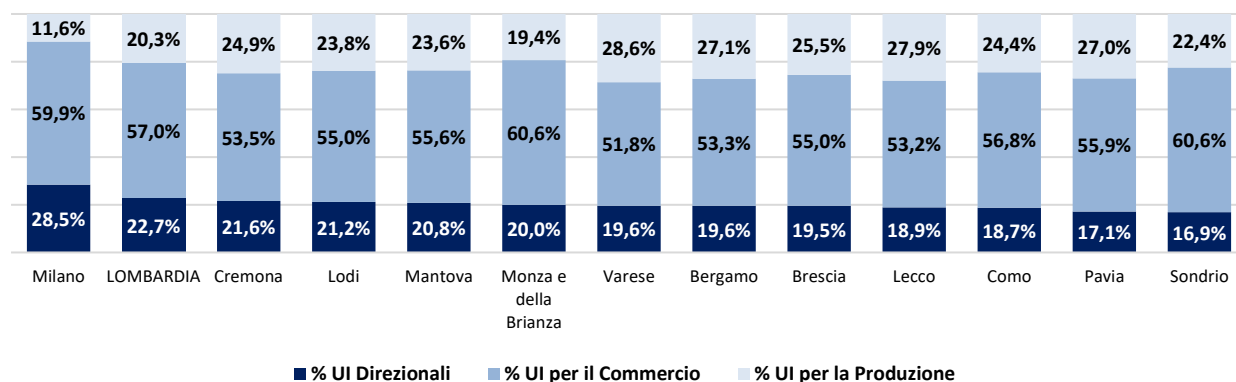
La distribuzione territoriale delle unità immobiliari non residenziali



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali)

Dalla distribuzione delle destinazioni d'uso non residenziali si possono definire le "vocazioni" del tessuto edilizio; Milano appare prettamente un territorio terziario con alta incidenza del direzionale e del commerciale. Varese, Lecco, Pavia e Bergamo, viceversa, mostrano una elevata quota di immobili per la produzione. Oltre a Milano, quote rilevanti di immobili per il commercio si rilevano a Sondrio e nella provincia di Monza e Brianza.

Vocazione dello stock non residenziale delle province lombarde



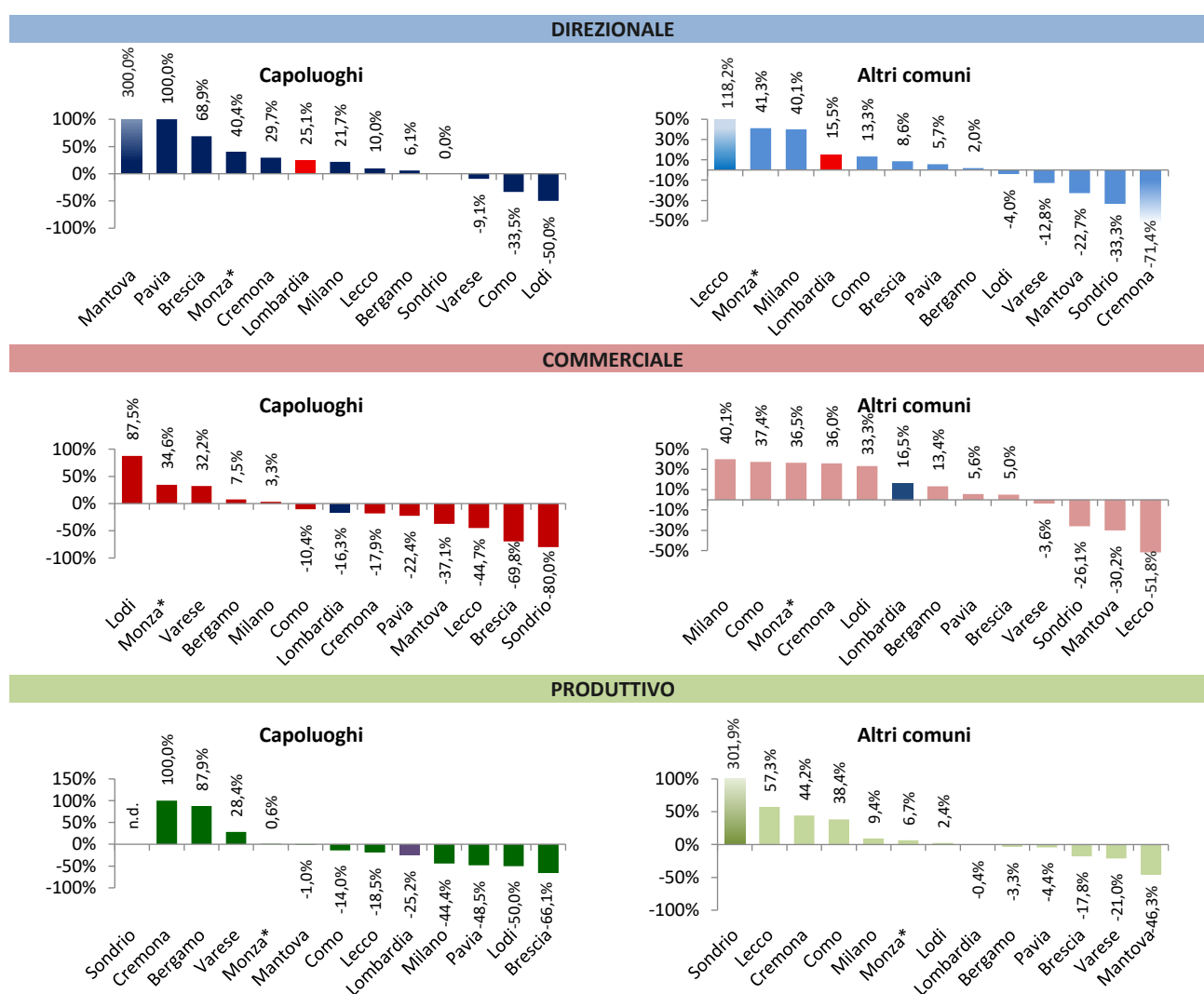
Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali)



## 2. Compravendite nel 1° semestre 2026 - +20% gli uffici, +6% il commerciale, giù il produttivo

Dati molto interessanti quelli relativi alle compravendite realizzate nel 1° trimestre 2026 per i comparti del non residenziale; a partire dall'importante incremento che si registra nel Direzionale che vede il +19,5% in Lombardia, passando per l'ulteriore aumento delle transazioni del Commerciale (+5,8%) che tuttavia vedono una netta scissione tra i capoluoghi (in calo sensibile col -16,3%) e i comuni non capoluogo (in speculare incremento col +16,5%), per arrivare agli immobili per la produzione che arretrano leggermente (-2,3%) ma vedono un forte calo nei capoluoghi e una sostanziale stabilità nei comuni non capoluogo. Chiaramente si tratta ancora, soltanto, del primo trimestre dell'anno, ma le indicazioni che emergono offrono un tassello importante per la lettura prospettica del mercato. Altrettanto interessante è rilevare il rapporto tra la Lombardia e i propri benchmark di livello territoriale più ampio poiché emerge che il Direzionale lombardo (+19,5%) aumenta molto più intensamente del totale nazionale (+2,2%) e trascina verso l'alto il Nord-Ovest (+14,3%). I più grandi mercati per il direzionale (Milano, Monza e Brescia) mostrano incrementi importanti con i capoluoghi in alta evidenza. Nel comparto Commerciale, la Lombardia fa segnare un aumento del +5,7%, al di sotto del ritmo del Nord-ovest (+7,7%) ma molto meglio rispetto al -1,8% nazionale. Come accennato, il motore del comparto Commerciale sembra essere nei comuni non capoluogo (Milano, Como, Monza, Cremona e Lodi vedono crescite tra il +33% e il +40%); Lecco, Mantova e Sondrio segnalano cali rilevanti. Il comparto Produttivo presenta un calo relativamente allineato e intermedio tra quello del Nord-Ovest (-0,8%) e quello nazionale (-5,7%). È un mercato più sottile, con da scambi contenuti, necessita di una sedimentazione dei dati per estrapolare indicazioni di più ampio respiro.

Compravendite non residenziali nel 1° trimestre 2026 - i dati provinciali per destinazione immobiliare



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

\* Stima CRESME (OMI non pubblica i dati trimestrali per Monza e Brianza e per i comuni non capoluogo della nuova provincia di Milano; fino alla pubblicazione delle Statistiche Regionali i dati di Monza e Brianza e dei comuni non capoluogo della provincia di Milano sono inseriti nella voce "Altri comuni non capoluogo" della provincia di Milano ai confini del 2004)



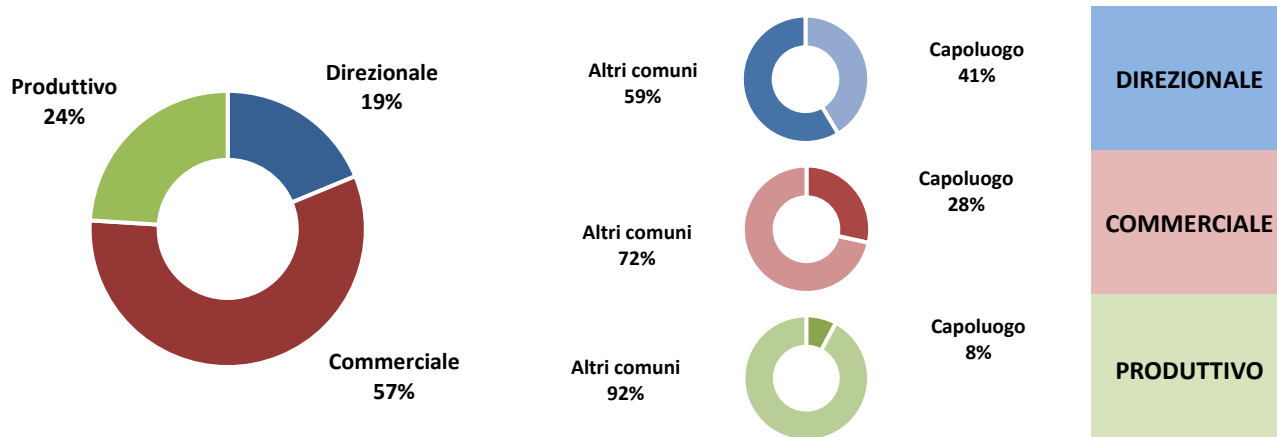
## Indicatori del mercato non residenziale per destinazione immobiliare

| Settore                                                  | Compravendite 2025 | Di cui Capoluoghi | Variazione 25/24 | Variazione 25/19 |
|----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Direzionale                                              | 3.407              | 41,4%             | 0,8%             | 13,7%            |
| Commerciale                                              | 10.390             | 28,4%             | 7,3%             | 36,0%            |
| Produttivo                                               | 4.359              | 7,9%              | -4,6%            | 35,3%            |
| <b>Totale settori non residenziali "CORE" LOMBARDIA</b>  | <b>18.156</b>      | <b>25,9%</b>      | <b>3,0%</b>      | <b>31,0%</b>     |
| <b>Totale settori non residenziali "CORE" Nord-Ovest</b> | <b>27.854</b>      | <b>31,1%</b>      | <b>5,8%</b>      | <b>40,2%</b>     |
| <b>Totale settori non residenziali "CORE" ITALIA</b>     | <b>85.019</b>      | <b>34,5%</b>      | <b>5,9%</b>      | <b>43,7%</b>     |

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Dati annuali completi sono disponibili per il 2025 e indicano la stabilità del Direzionale (+0,8%) rispetto al 2024 e +13,7% rispetto al 2019; si tratta probabilmente del comparto più maturo e stabile del mercato non residenziale, concentrato in misura rilevante nei capoluoghi (41% delle transazioni in questi territori). Il mercato più ampio è, invece, quello Commerciale; con oltre 10 mila compravendite, di cui il 28% realizzate nei capoluoghi, ha messo a segno le performance migliori nel 2025 (+7,3%) e nel medio periodo (+36% tra il '19 e il '25). Il comparto Produttivo mostra poco meno di 4.400 transazioni, in calo nel 2025 (-4,6%) ma in netto incremento dal 2019 (+35%) e una quota di mercato essenzialmente rivolta ai comuni non capoluogo (92%).

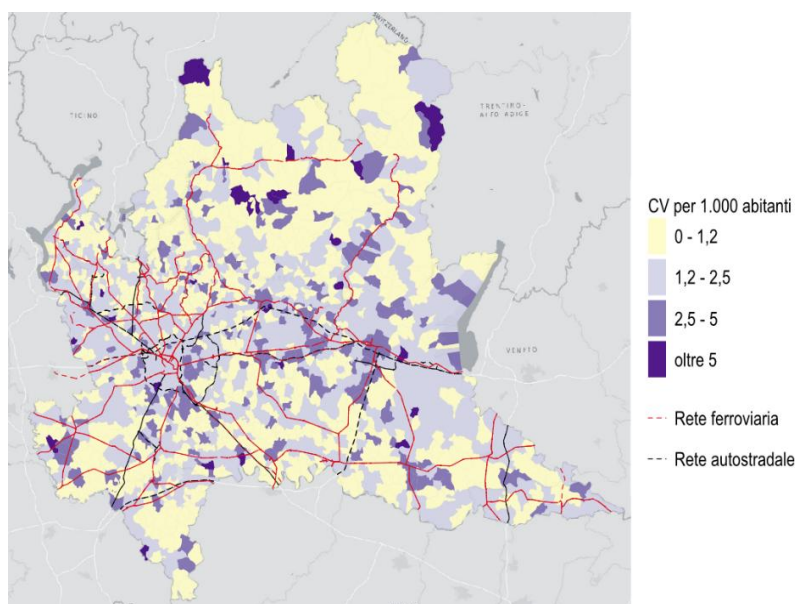
## Distribuzione delle compravendite non residenziali per tipologia immobiliare



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Nel complesso la Lombardia ha un mercato non residenziale "core" di oltre 18 mila transazioni (+3,0% sul 2025)

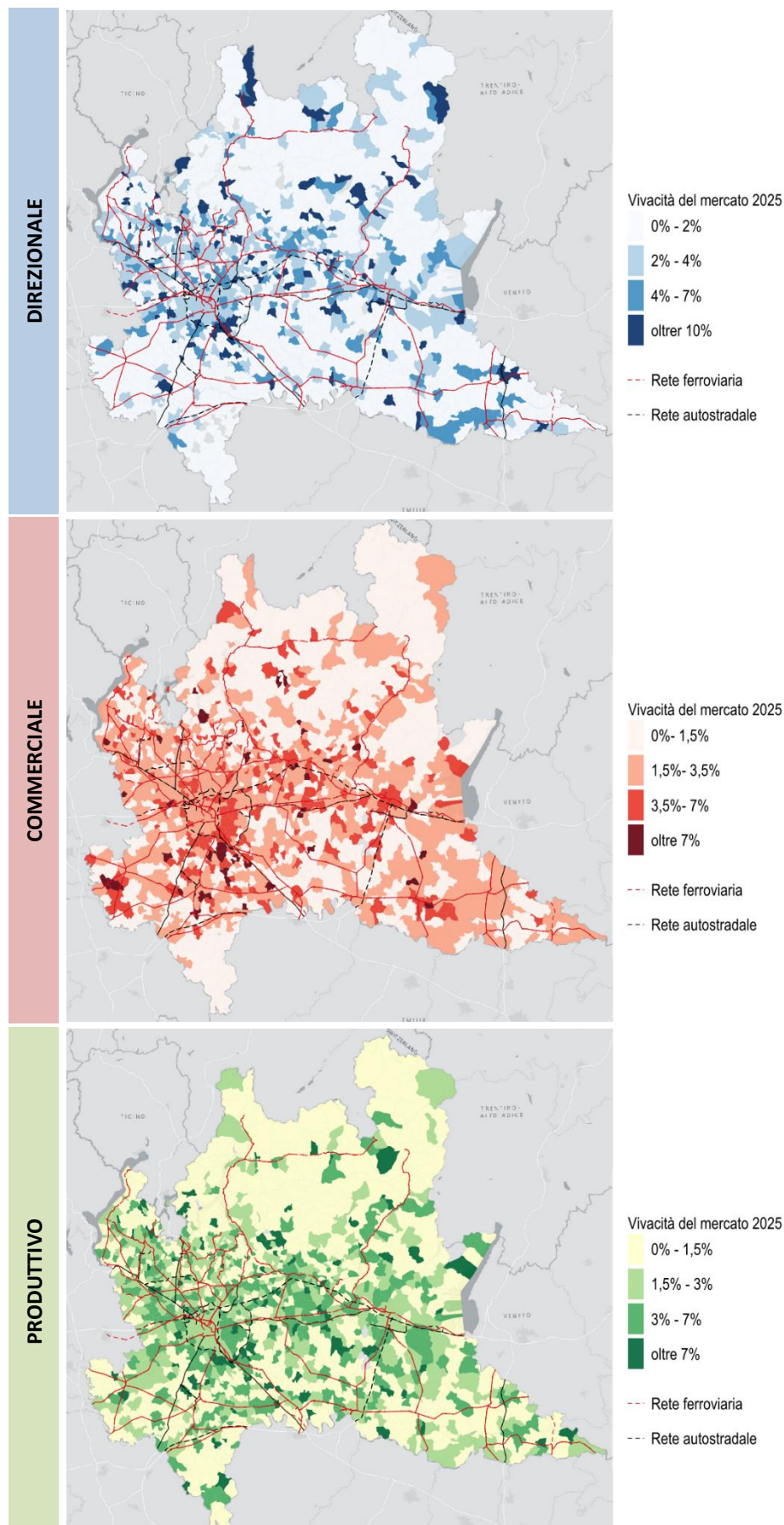
## Compravendite non residenziali complessive 2025: intensità degli scambi - numero di compravendite per 1.000 abitanti



Nel complesso le compravendite di unità immobiliari non residenziali del 2025 risultano per il 53% di immobili per il commercio, per il 27% di immobili per uso produttivo e per il 20% di immobili direzionali. L'intensità complessiva degli scambi, analizzata come numero di compravendite ogni mille abitanti residenti, fa emergere non solo la forte attività di scambio nell'area milanese e dell'intera pianura lombarda, ma evidenzia anche l'area bresciana e bergamasca fino a scendere nel mantovano; risultano dinamici anche alcuni comuni montani.

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare e OMI-Agenzia delle Entrate

## Compravendite 2025: vivacità del mercato per i tre settori del non residenziale



La forte concentrazione nei capoluoghi e nei comuni più densamente edificati del mercato degli immobili direzionali emerge anche osservando la vivacità degli scambi nel breve periodo. Si osserva una concentrazione più intensa a sud di Milano e una meno intensa ma più diffusa vivacità a nord di Milano verso i comuni del varesotto e del comasco. Vivace anche l'area di Bergamo e Brescia. Si evidenziano anche alcuni comuni di Cremona e di Mantova.

La mappa delle transazioni di immobili per uso commerciale riflette la distribuzione più omogenea sul territorio di tale tipologia immobiliare. Alcuni tratti interpretativi comuni tuttavia si possono identificare nella maggiore vivacità dei comuni a sud di Milano e nella fascia est, assume maggiore evidenza la direttrice dell'A4 e della BRE-BE-MI in cui si delineano i bacini di Bergamo e Brescia. Appare anche delineata la direttrice Milano-Busto-Varese sebbene con toni più tenui.

Sappiamo, da quanto visto sulla distribuzione dello stock edilizio e dalla ripartizione delle compravendite, che il comparto produttivo è essenzialmente un fenomeno esterno ai comuni capoluogo. La mappa della vivacità delle transazioni, in ogni caso, restituisce una lettura che evidenzia quanto già segnalato: emerge ancora l'area a sud e sud-est di Milano; si evidenzia ancora la direttrice verso Varese e il cuore produttivo tra Bergamo e Brescia.

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare e OMI-Agenzia delle Entrate



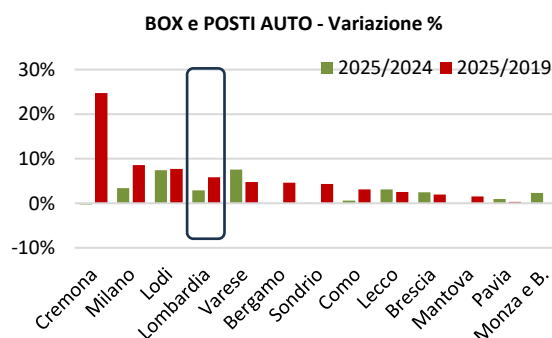
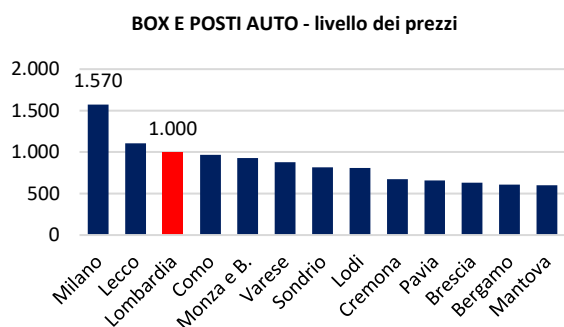
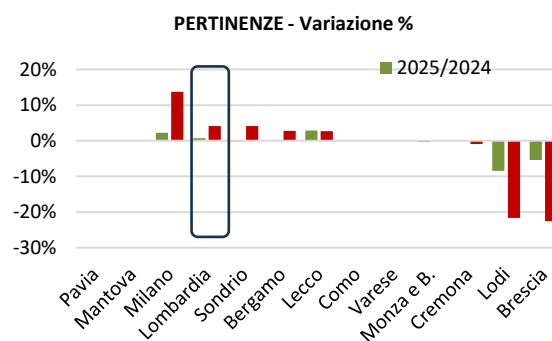
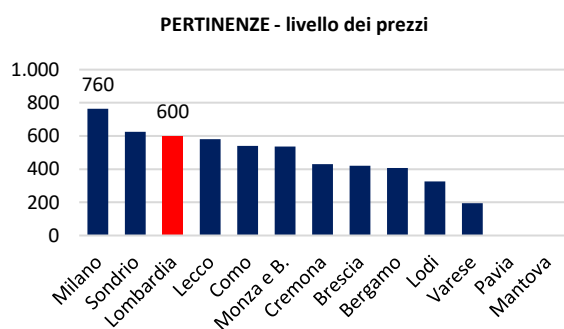
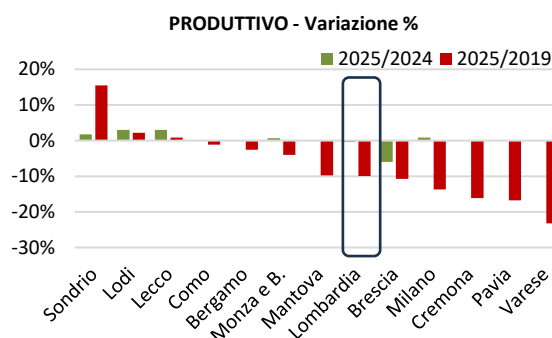
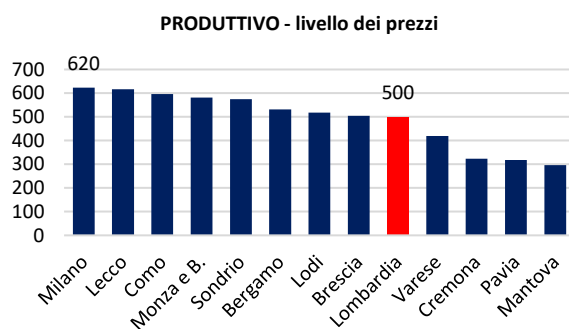
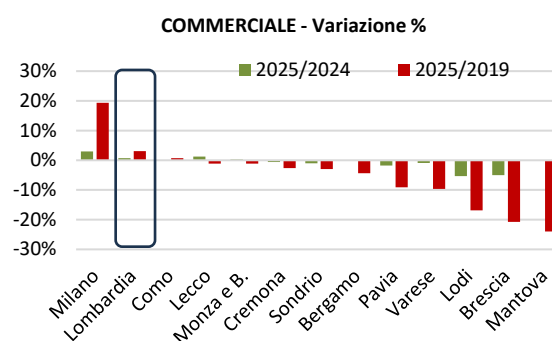
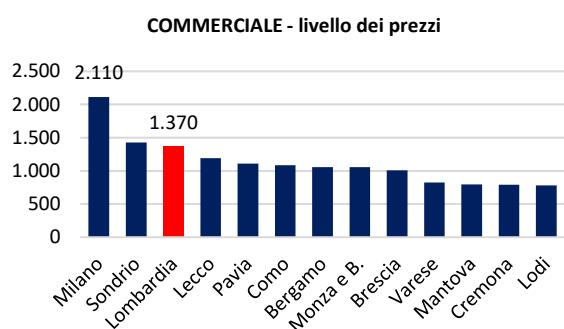
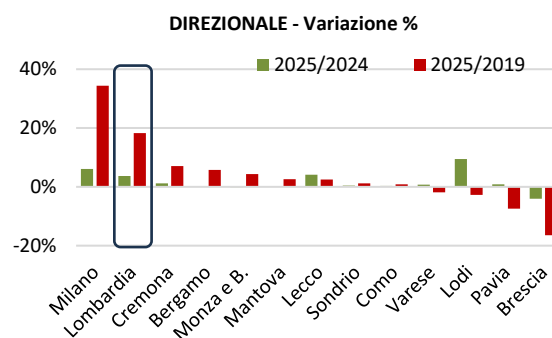
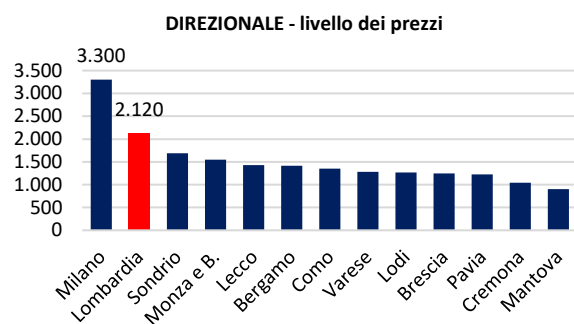
### 3. I prezzi di vendita e di locazione nei dati OMI nel 2025 – in aumento per gli uffici e il commerciale, debole il settore produttivo

|                                           |                  |                                                                  |                                                                |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>PREZZI DI VENDITA</b>              |                  | <b>Capoluoghi</b><br><br>Il sem. 2025                            | <b>Altri comuni</b><br><br>Il sem. 2025                        | <b>Lombardia</b><br><br>Il sem. 2025                             | <br>Nei Capoluoghi i prezzi di vendita più elevati si osservano nel Direzionale (3.120 €/mq) e nel Commerciale (2.460 €/mq). In Lombardia i valori variano da 500 €/mq nel Produttivo a 2.120 €/mq nel Direzionale.                                                                                                                                                                     |
|                                           | DIREZIONALE      | <b>3.120 €/mq</b><br>↑ +5,6% 2025/2024<br>↑ +29,4% 2025/2019     | <b>1.290 €/mq</b><br>→ 0,0% 2025/2024<br>↑ +0,5% 2025/2019     | <b>2.120 €/mq</b><br>↑ +3,7% 2025/2024<br>↑ +18,2% 2025/2019     | <br>Nei confronti 2025/2024 prevalgono variazioni positive. Gli incrementi più sostenuti si registrano nel Direzionale (+5,6% nei Capoluoghi e +3,7% in Lombardia) e nei Box e posti auto; il Produttivo mostra invece flessioni nei Capoluoghi (-2,0%) e in Lombardia (-0,4%).                                                                                                         |
|                                           | COMMERCIALE      | <b>2.460 €/mq</b><br>↑ +2,2% 2025/2024<br>↑ +16,4% 2025/2019     | <b>970 €/mq</b><br>↓ -0,6% 2025/2024<br>↓ -6,8% 2025/2019      | <b>1.370 €/mq</b><br>↑ +0,7% 2025/2024<br>↑ +13,1% 2025/2019     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                           | PRODUTTIVO       | <b>640 €/mq</b><br>↓ -2,0% 2025/2024<br>↓ -14,4% 2025/2019       | <b>480 €/mq</b><br>→ 0,0% 2025/2024<br>↓ -8,8% 2025/2019       | <b>500 €/mq</b><br>↓ -0,4% 2025/2024<br>↓ -9,9% 2025/2019        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                           | BOX E POSTI AUTO | <b>1.920 €/mq</b><br>↑ +3,6% 2025/2024<br>↑ +11,5% 2025/2019     | <b>780 €/mq</b><br>↑ +2,4% 2025/2024<br>↑ +2,6% 2025/2019      | <b>1.000 €/mq</b><br>↑ +2,9% 2025/2024<br>↑ +5,8% 2025/2019      | <br>Rispetto al 2019, il Direzionale cresce soprattutto nei Capoluoghi (+29,4%) e in Lombardia (+18,2%); il Commerciale arretra negli Altri comuni (-6,8%), mentre il Produttivo è in calo in tutte le aree, fino a -14,4% nei Capoluoghi.                                                                                                                                              |
| <br><b>PREZZI DI LOCAZIONE</b>            |                  | <b>Capoluoghi</b><br><br>Il sem. 2025                            | <b>Altri comuni</b><br><br>Il sem. 2025                        | <b>Lombardia</b><br><br>Il sem. 2025                             | <br>I canoni più alti si osservano nei Capoluoghi, con 15,2 €/mq/mese nel Direzionale e nel Commerciale. In Lombardia i valori vanno da 2,8 €/mq/mese nel Produttivo a 10,3 €/mq/mese nel Direzionale.                                                                                                                                                                                  |
|                                           | DIREZIONALE      | <b>15,2 €/mq/mese</b><br>↑ +5,6% 2025/2024<br>↑ +36,9% 2025/2019 | <b>6,2 €/mq/mese</b><br>↑ +1,6% 2025/2024<br>↑ +6,9% 2025/2019 | <b>10,3 €/mq/mese</b><br>↑ +5,1% 2025/2024<br>↑ +25,6% 2025/2019 | <br>Nel confronto 2025/2024 i canoni risultano in aumento quasi ovunque. La crescita più intensa si registra nel Direzionale (+5,6% nei Capoluoghi e +5,1% in Lombardia), mentre Commerciale e Produttivo negli Altri comuni restano stabili (0,0%).                                                                                                                                    |
|                                           | COMMERCIALE      | <b>15,2 €/mq/mese</b><br>↑ +4,8% 2025/2024<br>↑ +34,5% 2025/2019 | <b>5,6 €/mq/mese</b><br>→ 0,0% 2025/2024<br>↓ -1,8% 2025/2019  | <b>8,2 €/mq/mese</b><br>↑ +2,5% 2025/2024<br>↑ +13,3% 2025/2019  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                           | PRODUTTIVO       | <b>4,0 €/mq/mese</b><br>↑ +2,6% 2025/2024<br>↓ -7,0% 2025/2019   | <b>2,6 €/mq/mese</b><br>→ 0,0% 2025/2024<br>↓ -10,3% 2025/2019 | <b>2,8 €/mq/mese</b><br>→ 0,0% 2025/2024<br>↓ -8,7% 2025/2019    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                           | BOX E POSTI AUTO | <b>8,1 €/mq/mese</b><br>↑ +3,8% 2025/2024<br>↑ +17,4% 2025/2019  | <b>3,6 €/mq/mese</b><br>↑ +2,9% 2025/2024<br>↑ +5,9% 2025/2019 | <b>4,5 €/mq/mese</b><br>↑ +2,3% 2025/2024<br>↑ +9,8% 2025/2019   | <br>Rispetto al 2019, Direzionale e Commerciale mostrano robuste crescite nei Capoluoghi (+36,9% e +34,5%), il Produttivo resta invece in calo in tutte le aree, fino a -10,3% negli Altri comuni.                                                                                                                                                                                      |
| <br><b>RENDIMENTO TEORICO MEDIO LORDO</b> |                  | <b>Capoluoghi</b><br><br>Il sem. 2025                            | <b>Altri comuni</b><br><br>Il sem. 2025                        | <b>Lombardia</b><br><br>Il sem. 2025                             | <br>In Lombardia i rendimenti più elevati si osservano nel Commerciale (7,2%) e nel Produttivo (6,7%), mentre il Direzionale si attesta al 5,8% e il Box e posti auto al 5,4%. Nei Capoluoghi il valore massimo è nel Produttivo (7,5%).                                                                                                                                                |
|                                           | DIREZIONALE      | <b>5,8%</b>                                                      | <b>5,7%</b>                                                    | <b>5,8%</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                           | COMMERCIALE      | <b>7,4%</b>                                                      | <b>6,9%</b>                                                    | <b>7,2%</b>                                                      | <br>Nel confronto con il Nord-Ovest, il rendimento lombardo del Direzionale è in linea (5,8% contro 5,8%), mentre Commerciale e Produttivo risultano leggermente inferiori (7,2% contro 7,5% e 6,7% contro 6,8%). Rispetto all'Italia, i rendimenti lombardi sono superiori nel Direzionale (5,8% contro 5,6%), nel Commerciale (7,2% contro 7,0%) e nel Produttivo (6,7% contro 6,2%). |
|                                           | PRODUTTIVO       | <b>7,5%</b>                                                      | <b>6,5%</b>                                                    | <b>6,7%</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                           | BOX E POSTI AUTO | <b>5,1%</b>                                                      | <b>5,6%</b>                                                    | <b>5,4%</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate



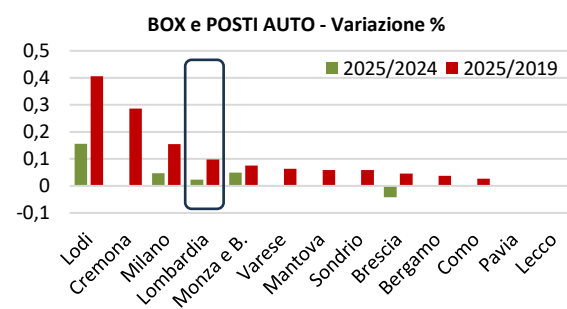
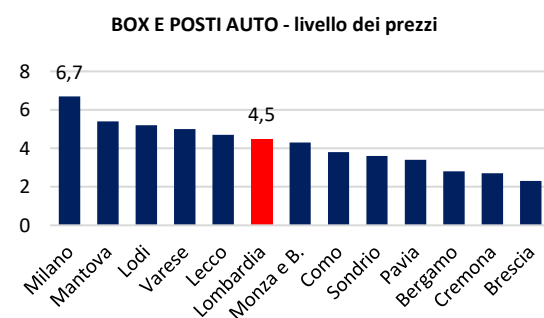
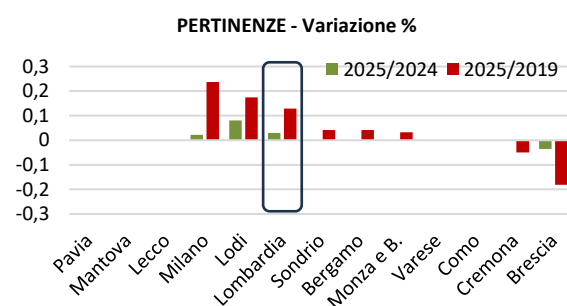
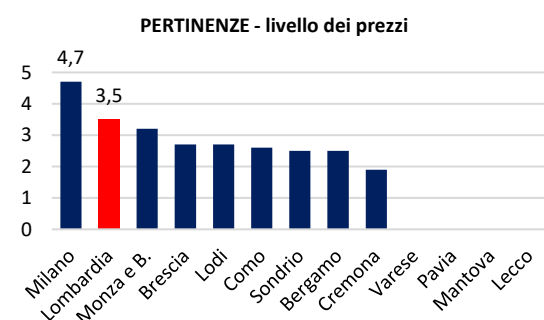
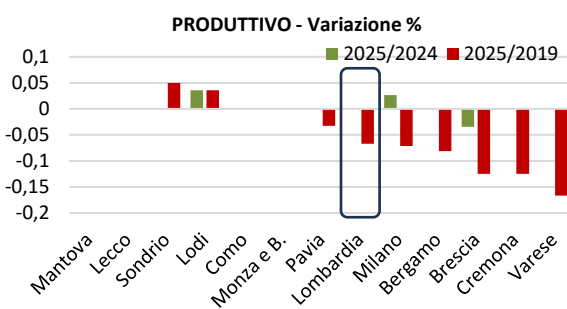
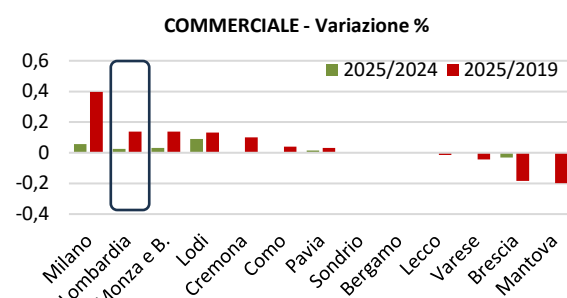
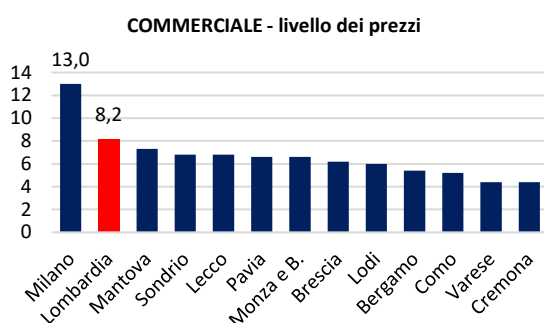
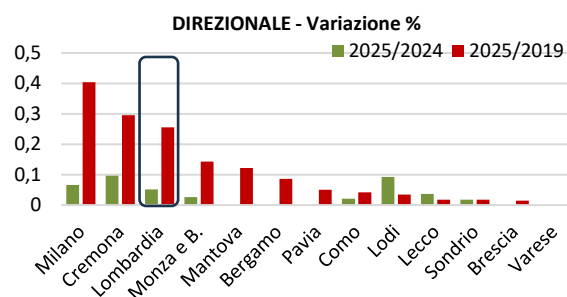
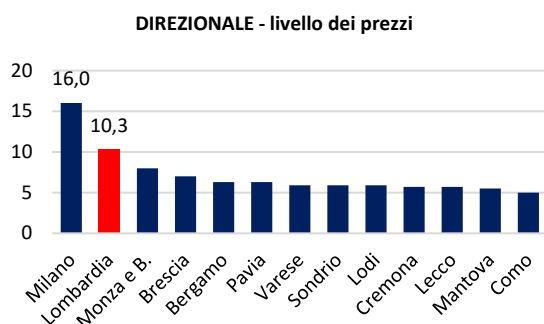
## PREZZI DI VENDITA - Il livello e la dinamica a livello provinciale, variazione recente e nel medio periodo



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate



## PREZZI DI LOCAZIONE - Il livello e la dinamica a livello provinciale, variazione recente e nel medio periodo

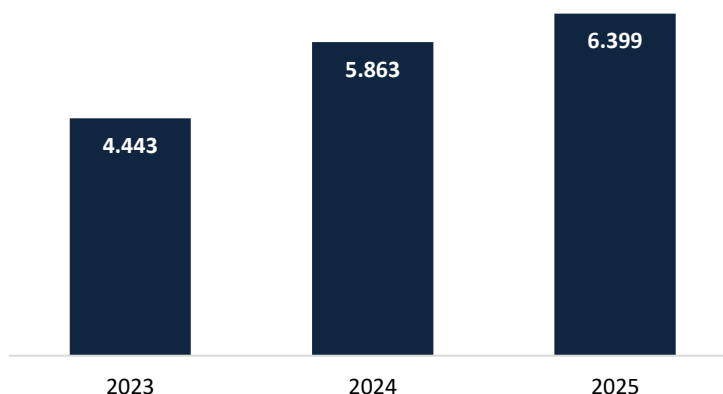


Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

#### 4. Il credito – 6,4 Mld € (+9% sul 2024) mai così alte le erogazioni per acquisto di immobili non residenziali (30% sopra il livello del 2007)



Erogazioni per acquisto di immobili non residenziali 2025 - milioni di euro



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia e OMI-Agenzia delle Entrate

L'erogazione di finanziamenti per l'acquisto di immobili non residenziali, negli ultimi tre anni, ha fatto segnare ingenti incrementi che hanno portato a superare il precedente massimo raggiunto nei primi anni 2000 nel periodo di massima incentivazione dell'investimento in beni strumentali. Il totale regionale delle erogazioni ha raggiunto i 6,4 miliardi di euro e risulta in crescita del +9,1% rispetto al 2024. Rilevano, come si vedrà nell'approfondimento, gli incrementi degli anni precedenti che hanno portato le erogazioni a salire da circa 1 miliardo € agli attuali 6,4 miliardi. Il dato 2025 supera il massimo registrato nel 2007 di oltre il 30%.

Se si rapportano le erogazioni per l'acquisto di immobili non residenziali al numero complessivo di transazioni di immobili non residenziali (sia acquistati con ricorso al credito sia senza), si rileva un'erogazione media di 352 mila € per singola compravendita; l'aumento è del +6,0% rispetto al 2024. Il dato incorpora l'aumento dei prezzi degli immobili e l'incremento dell'utilizzo dei finanziamenti per l'acquisto di immobili non residenziali.

# Approfondimento

---



## APPROFONDIMENTO

---

# Residenziale

## 1. Stock – i dettagli a livello provinciale, le sfaccettature dello stock abitativo lombardo

Le tavole che seguono danno la possibilità di scendere ad un livello di dettaglio maggiore nell'analisi dei fenomeni sia sotto l'aspetto della quantità di informazioni disponibili, sia scendendo al livello delle singole province. Lo stock regionale viene, dunque, sezionato per stato di occupazione, per titolo di godimento e per provincia a sua volta ripartita nel capoluogo e nei comuni circostanti. I dati sono di fonte ISTAT – Censimenti permanenti (2023 e 2019). Le quote dei diversi titoli di godimento sono quelle accertate al Censimento del 2019; il CRESME ha applicato tali quote al totale delle abitazioni occupate rilevato al Censimento del 2023. Questa scelta, pur non essendo ortodossa dal punto di vista dell'integrità dei dati, è stata perseguita al fine di rendere più agevole la lettura e la comunicazione delle informazioni oltre a mantenere la coerenza interna delle tabelle in cui i le somme per riga e per colonna sono integralmente rispettate.

**Struttura e utilizzo del patrimonio abitativo nelle province della Lombardia nel 2023\* - valori assoluti**

|                                               | Totale<br>abitazioni | Abitazioni non<br>occupate | Abitazioni<br>occupate | Di cui           |                |                |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------|------------------|----------------|----------------|
|                                               |                      |                            |                        | Proprietà*       | Affitto*       | Altro titolo*  |
| Capoluoghi Lombardia                          | 1.345.139            | 190.540                    | 1.154.599              | 806.046          | 294.403        | 54.150         |
| Altri comuni                                  | 4.315.790            | 975.090                    | 3.340.700              | 2.644.891        | 514.786        | 181.023        |
| <b>Lombardia</b>                              | <b>5.660.929</b>     | <b>1.165.630</b>           | <b>4.495.299</b>       | <b>3.450.937</b> | <b>809.188</b> | <b>235.173</b> |
| Varese                                        | 45.684               | 9.268                      | 36.416                 | 24.605           | 9.780          | 2.031          |
| Altri comuni                                  | 446.184              | 95.105                     | 351.079                | 274.819          | 55.756         | 20.504         |
| <b>Provincia di Varese</b>                    | <b>491.868</b>       | <b>104.373</b>             | <b>387.495</b>         | <b>299.424</b>   | <b>65.536</b>  | <b>22.535</b>  |
| Como                                          | 48.754               | 9.052                      | 39.702                 | 27.624           | 10.065         | 2.013          |
| Altri comuni                                  | 313.084              | 90.206                     | 222.878                | 177.621          | 30.960         | 14.297         |
| <b>Provincia di Como</b>                      | <b>361.838</b>       | <b>99.258</b>              | <b>262.580</b>         | <b>205.245</b>   | <b>41.026</b>  | <b>16.310</b>  |
| Sondrio                                       | 14.119               | 3.906                      | 10.213                 | 7.222            | 2.503          | 488            |
| Altri comuni                                  | 167.893              | 98.279                     | 69.614                 | 57.509           | 6.825          | 5.280          |
| <b>Provincia di Sondrio</b>                   | <b>182.012</b>       | <b>102.185</b>             | <b>79.827</b>          | <b>64.732</b>    | <b>9.327</b>   | <b>5.768</b>   |
| Milano                                        | 827.648              | 105.375                    | 722.273                | 505.788          | 183.672        | 32.813         |
| Altri comuni                                  | 925.745              | 101.362                    | 824.383                | 653.596          | 136.128        | 34.659         |
| <b>Provincia di Milano</b>                    | <b>1.753.393</b>     | <b>206.737</b>             | <b>1.546.656</b>       | <b>1.159.384</b> | <b>319.800</b> | <b>67.473</b>  |
| Bergamo                                       | 69.256               | 10.927                     | 58.329                 | 40.119           | 15.310         | 2.901          |
| Altri comuni                                  | 577.601              | 159.908                    | 417.693                | 338.760          | 55.310         | 23.623         |
| <b>Provincia di Bergamo</b>                   | <b>646.857</b>       | <b>170.835</b>             | <b>476.022</b>         | <b>378.878</b>   | <b>70.620</b>  | <b>26.524</b>  |
| Brescia                                       | 105.953              | 11.694                     | 94.259                 | 62.957           | 26.083         | 5.219          |
| Altri comuni                                  | 622.838              | 172.995                    | 449.843                | 340.200          | 81.076         | 28.567         |
| <b>Provincia di Brescia</b>                   | <b>728.791</b>       | <b>184.689</b>             | <b>544.102</b>         | <b>403.157</b>   | <b>107.159</b> | <b>33.786</b>  |
| Pavia                                         | 46.541               | 9.845                      | 36.696                 | 24.957           | 9.890          | 1.849          |
| Altri comuni                                  | 279.458              | 70.456                     | 209.002                | 161.146          | 35.809         | 12.047         |
| <b>Provincia di Pavia</b>                     | <b>325.999</b>       | <b>80.301</b>              | <b>245.698</b>         | <b>186.103</b>   | <b>45.699</b>  | <b>13.896</b>  |
| Cremona                                       | 41.420               | 7.891                      | 33.529                 | 22.384           | 9.862          | 1.283          |
| Altri comuni                                  | 148.508              | 29.016                     | 119.492                | 94.236           | 18.756         | 6.499          |
| <b>Provincia di Cremona</b>                   | <b>189.928</b>       | <b>36.907</b>              | <b>153.021</b>         | <b>116.621</b>   | <b>28.618</b>  | <b>7.782</b>   |
| Mantova                                       | 30.029               | 6.170                      | 23.859                 | 15.497           | 7.116          | 1.245          |
| Altri comuni                                  | 179.481              | 30.430                     | 149.051                | 114.464          | 25.405         | 9.183          |
| <b>Provincia di Mantova</b>                   | <b>209.510</b>       | <b>36.600</b>              | <b>172.910</b>         | <b>129.961</b>   | <b>32.521</b>  | <b>10.428</b>  |
| Lecco                                         | 27.070               | 5.233                      | 21.837                 | 16.138           | 4.565          | 1.134          |
| Altri comuni                                  | 183.504              | 59.620                     | 123.884                | 100.736          | 16.122         | 7.026          |
| <b>Provincia di Lecco</b>                     | <b>210.574</b>       | <b>64.853</b>              | <b>145.721</b>         | <b>116.874</b>   | <b>20.687</b>  | <b>8.160</b>   |
| Lodi                                          | 24.965               | 4.096                      | 20.869                 | 16.232           | 3.928          | 709            |
| Altri comuni                                  | 94.418               | 16.549                     | 77.869                 | 63.735           | 10.913         | 3.221          |
| <b>Provincia di Lodi</b>                      | <b>119.383</b>       | <b>20.645</b>              | <b>98.738</b>          | <b>79.967</b>    | <b>14.842</b>  | <b>3.929</b>   |
| Monza                                         | 63.700               | 7.083                      | 56.617                 | 42.523           | 11.629         | 2.465          |
| Altri comuni                                  | 377.076              | 51.164                     | 325.912                | 268.069          | 41.725         | 16.118         |
| <b>Provincia di Monza e della<br/>Brianza</b> | <b>440.776</b>       | <b>58.247</b>              | <b>382.529</b>         | <b>310.592</b>   | <b>53.354</b>  | <b>18.583</b>  |

Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati ISTAT – Censimenti Permanenti

\* Lo stock per titolo di godimento è una stima ottenuta applicando al totale abitazioni occupate rilevate nel 2023, le quote relative al titolo di godimento rilevate nel 2019.

Le tavole possono rispondere a numerosi quesiti e curiosità; se è ovvio che Milano ha il numero maggiore di abitazioni (oltre 1,75 milioni di cui 1,55 milioni occupate), meno noto è che la provincia con lo stock residenziale minore è Lodi (meno di 120 abitazioni di cui meno di 99 mila occupate). Il numero più basso in assoluto per le abitazioni occupate è riscontrabile, invece, in provincia di Sondrio (meno di 80 mila); ciò accade per l'ampia quota (56%) di abitazioni non occupate dovuta alla presenza di ampie aree turistiche montane ma anche alla presenza di patrimonio abitativo in aree di spopolamento. Il tasso più elevato di abitazioni occupate si trova a Milano, ma non nel capoluogo, nei comuni esterni (89,1%), a seguire c'è Brescia (capoluogo - 89,0%) e Monza (capoluogo - 88,9%). La quota più elevata di abitazioni in affitto non si rileva nelle grandi città ma, sorprendentemente in capoluoghi più periferici come Mantova (29,8%) e Cremona (29,4%).

#### Struttura e utilizzo del patrimonio abitativo nelle province della Lombardia nel 2023\* - valori percentuali

|                                           | Abitazioni non occupate | Abitazioni occupate | Di cui       |              |               |
|-------------------------------------------|-------------------------|---------------------|--------------|--------------|---------------|
|                                           |                         |                     | Proprietà*   | Affitto*     | Altro titolo* |
| Capoluoghi                                | 14,2%                   | 85,8%               | 69,8%        | 25,5%        | 4,7%          |
| Altri comuni                              | 22,6%                   | 77,4%               | 79,2%        | 15,4%        | 5,4%          |
| <b>Lombardia</b>                          | <b>20,6%</b>            | <b>79,4%</b>        | <b>76,8%</b> | <b>18,0%</b> | <b>5,2%</b>   |
| Varese                                    | 20,3%                   | 79,7%               | 67,6%        | 26,9%        | 5,6%          |
| Altri comuni                              | 21,3%                   | 78,7%               | 78,3%        | 15,9%        | 5,8%          |
| <b>Provincia di Varese</b>                | <b>21,2%</b>            | <b>78,8%</b>        | <b>77,3%</b> | <b>16,9%</b> | <b>5,8%</b>   |
| Como                                      | 18,6%                   | 81,4%               | 69,6%        | 25,4%        | 5,1%          |
| Altri comuni                              | 28,8%                   | 71,2%               | 79,7%        | 13,9%        | 6,4%          |
| <b>Provincia di Como</b>                  | <b>27,4%</b>            | <b>72,6%</b>        | <b>78,2%</b> | <b>15,6%</b> | <b>6,2%</b>   |
| Sondrio                                   | 27,7%                   | 72,3%               | 70,7%        | 24,5%        | 4,8%          |
| Altri comuni                              | 58,5%                   | 41,5%               | 82,6%        | 9,8%         | 7,6%          |
| <b>Provincia di Sondrio</b>               | <b>56,1%</b>            | <b>43,9%</b>        | <b>81,1%</b> | <b>11,7%</b> | <b>7,2%</b>   |
| Milano                                    | 12,7%                   | 87,3%               | 70,0%        | 25,4%        | 4,5%          |
| Altri comuni                              | 10,9%                   | 89,1%               | 79,3%        | 16,5%        | 4,2%          |
| <b>Provincia di Milano</b>                | <b>11,8%</b>            | <b>88,2%</b>        | <b>75,0%</b> | <b>20,7%</b> | <b>4,4%</b>   |
| Bergamo                                   | 15,8%                   | 84,2%               | 68,8%        | 26,2%        | 5,0%          |
| Altri comuni                              | 27,7%                   | 72,3%               | 81,1%        | 13,2%        | 5,7%          |
| <b>Provincia di Bergamo</b>               | <b>26,4%</b>            | <b>73,6%</b>        | <b>79,6%</b> | <b>14,8%</b> | <b>5,6%</b>   |
| Brescia                                   | 11,0%                   | 89,0%               | 66,8%        | 27,7%        | 5,5%          |
| Altri comuni                              | 27,8%                   | 72,2%               | 75,6%        | 18,0%        | 6,4%          |
| <b>Provincia di Brescia</b>               | <b>25,3%</b>            | <b>74,7%</b>        | <b>74,1%</b> | <b>19,7%</b> | <b>6,2%</b>   |
| Pavia                                     | 21,2%                   | 78,8%               | 68,0%        | 27,0%        | 5,0%          |
| Altri comuni                              | 25,2%                   | 74,8%               | 77,1%        | 17,1%        | 5,8%          |
| <b>Provincia di Pavia</b>                 | <b>24,6%</b>            | <b>75,4%</b>        | <b>75,7%</b> | <b>18,6%</b> | <b>5,7%</b>   |
| Cremona                                   | 19,1%                   | 80,9%               | 66,8%        | 29,4%        | 3,8%          |
| Altri comuni                              | 19,5%                   | 80,5%               | 78,9%        | 15,7%        | 5,4%          |
| <b>Provincia di Cremona</b>               | <b>19,4%</b>            | <b>80,6%</b>        | <b>76,2%</b> | <b>18,7%</b> | <b>5,1%</b>   |
| Mantova                                   | 20,5%                   | 79,5%               | 65,0%        | 29,8%        | 5,2%          |
| Altri comuni                              | 17,0%                   | 83,0%               | 76,8%        | 17,0%        | 6,2%          |
| <b>Provincia di Mantova</b>               | <b>17,5%</b>            | <b>82,5%</b>        | <b>75,2%</b> | <b>18,8%</b> | <b>6,0%</b>   |
| Lecco                                     | 19,3%                   | 80,7%               | 73,9%        | 20,9%        | 5,2%          |
| Altri comuni                              | 32,5%                   | 67,5%               | 81,3%        | 13,0%        | 5,7%          |
| <b>Provincia di Lecco</b>                 | <b>30,8%</b>            | <b>69,2%</b>        | <b>80,2%</b> | <b>14,2%</b> | <b>5,6%</b>   |
| Lodi                                      | 16,4%                   | 83,6%               | 77,8%        | 18,8%        | 3,4%          |
| Altri comuni                              | 17,5%                   | 82,5%               | 81,8%        | 14,0%        | 4,1%          |
| <b>Provincia di Lodi</b>                  | <b>17,3%</b>            | <b>82,7%</b>        | <b>81,0%</b> | <b>15,0%</b> | <b>4,0%</b>   |
| Monza                                     | 11,1%                   | 88,9%               | 75,1%        | 20,5%        | 4,4%          |
| Altri comuni                              | 13,6%                   | 86,4%               | 82,3%        | 12,8%        | 4,9%          |
| <b>Provincia di Monza e della Brianza</b> | <b>13,2%</b>            | <b>86,8%</b>        | <b>81,2%</b> | <b>13,9%</b> | <b>4,9%</b>   |

Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati ISTAT – Censimenti Permanenti

\* Lo stock per titolo di godimento è una stima ottenuta applicando al totale abitazioni occupate rilevate nel 2023, le quote relative al titolo di godimento rilevate nel 2019.

## Struttura e utilizzo del patrimonio abitativo in Lombardia ai censimenti - 1991 – 2023\*

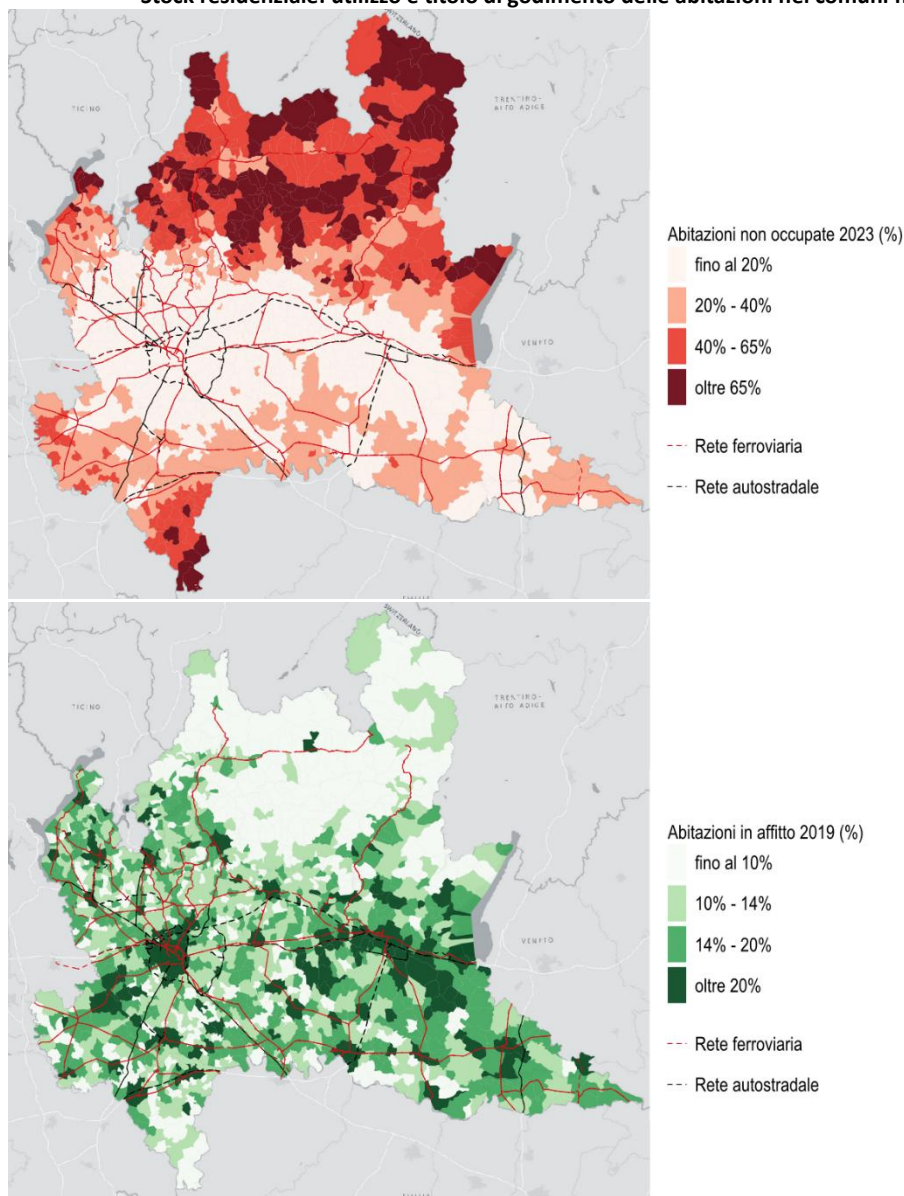
|        | Abitazioni totali | Abitazioni non occupate da residenti | Abitazioni occupate | Proprietà |                     | di cui Affitto |                     | Altro titolo |                     |
|--------|-------------------|--------------------------------------|---------------------|-----------|---------------------|----------------|---------------------|--------------|---------------------|
|        |                   |                                      |                     | v.a.      | % sul tot. relativo | v.a.           | % sul tot. relativo | v.a.         | % sul tot. relativo |
| 1991   | 3.765.454         | 499.772                              | 3.265.682           | 2.122.620 | 65,0                | 943.465        | 28,9                | 54.908       | 1,7                 |
| 2001   | 4.143.870         | 510.916                              | 3.632.954           | 2.578.958 | 71,0                | 788.531        | 21,7                | 71.572       | 2,0                 |
| 2011*  | 4.817.090         | 724.142                              | 4.092.948           | 3.023.460 | 73,9                | 565.970        | 18,7                | 224.060      | 7,4                 |
| 2021** | 5.600.092         | 1.184.728                            | 4.415.364           | 3.387.835 | 76,7                | 611.211        | 13,8                | 177.195      | 4,0                 |
| 2023   | 5.660.929         | 1.165.630                            | 4.495.299           | n.d.      | -                   | n.d.           | -                   | n.d.         | -                   |

Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati ISTAT – Censimenti Permanenti

\* Lo stock per titolo di godimento al 2011 è una stima ottenuta applicando al totale abitazioni occupate rilevate nel 2011, le quote relative alle famiglie per titolo di godimento per lo stesso anno; \*\* Lo stock per titolo di godimento al 2021 è una stima ottenuta applicando al totale abitazioni occupate rilevate nel 2021, le quote relative al titolo di godimento rilevate nel 2019.

La storia degli ultimi 35 anni del patrimonio abitativo lombardo racconta di una crescita del numero di abitazioni totali (+50% 2023/1991) con le abitazioni occupate in aumento del +37,7% e le non occupate al +133%. In realtà il forte incremento del numero di abitazioni non occupate è avvenuto a causa della differente modalità di reperimento dei dati.

## Stock residenziale: utilizzo e titolo di godimento delle abitazioni nei comuni nei comuni - 2023 [2019]



L'ISTAT ha scelto di non rilevare più il numero di abitazioni totali ma di utilizzare il dato del Catasto e di calcolare il numero di case non occupate come differenza tra il totale catastale e il numero delle famiglie residenti (depurato dalle coabitazioni). La fotografia del non occupato al 2023 ricalca quasi fedelmente il profilo orografico della Lombardia: alto utilizzo delle abitazioni in pianura, medio utilizzo nelle zone collinari e pedemontane, basso utilizzo nelle aree montane.

Allo stesso modo si osserva come il tasso di proprietà sia aumentato, in particolare tra il '91 e il 2001, dal 65,0% fino al 76,7% (2019). Parallelamente si osserva la ininterrotta discesa della quota di abitazioni in affitto che passa da quasi il 29% nel 1991 al 13,8%. La locazione resta una modalità abitativa nei capoluoghi e nei comuni circostanti mentre il territorio diffuso sembra ormai saturo di alloggi in proprietà. Oltre a Milano, pochi gruppi di comuni hanno alte quote di affitto, come nel bresciano.

Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati ISTAT

## 2. Compravendite – emerge la Greater Milano per la forza del mercato

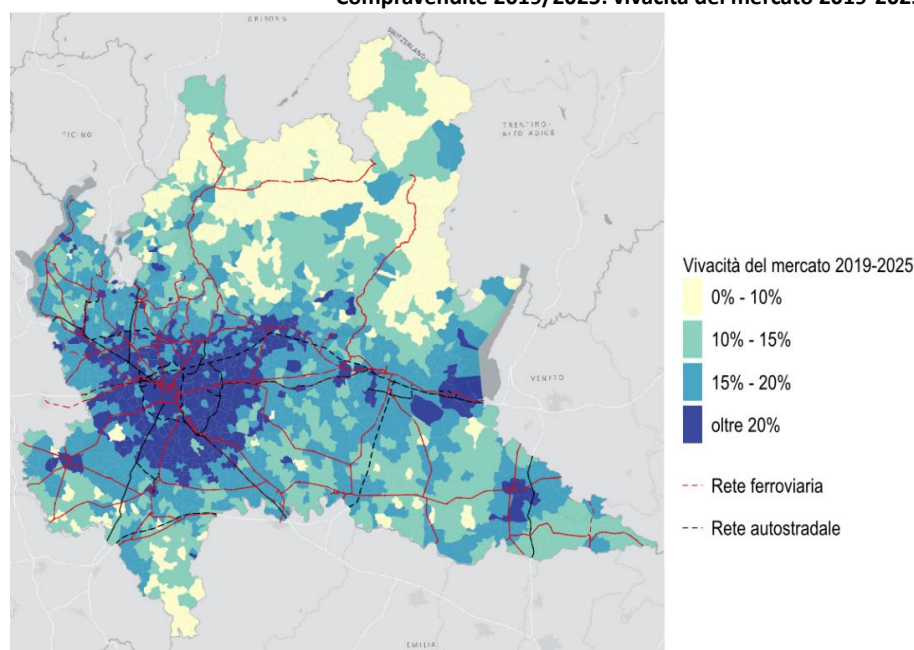
Compravendite di abitazioni in Lombardia - capoluogo, altri comuni, totale provincia

|                  | Capoluoghi    | Altri comuni   | Lombardia      | Capoluoghi   | Altri comuni | Lombardia    |
|------------------|---------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| 2018             | 34.515        | 88.897         | 123.412        |              |              |              |
| 2019             | 36.962        | 93.776         | 130.739        | 7,1%         | 5,5%         | 5,9%         |
| 2020             | 31.737        | 88.875         | 120.612        | -14,1%       | -5,2%        | -7,7%        |
| 2021             | 39.882        | 119.274        | 159.155        | 25,7%        | 34,2%        | 32,0%        |
| 2022             | 41.883        | 123.422        | 165.305        | 5,0%         | 3,5%         | 3,9%         |
| 2023             | 37.128        | 113.595        | 150.723        | -11,4%       | -8,0%        | -8,8%        |
| 2024             | 36.641        | 114.918        | 151.559        | -1,3%        | 1,2%         | 0,6%         |
| <b>2025</b>      | <b>38.330</b> | <b>123.860</b> | <b>162.189</b> | <b>4,6%</b>  | <b>7,8%</b>  | <b>7,0%</b>  |
| <b>2018-2025</b> |               |                |                | <b>11,1%</b> | <b>39,3%</b> | <b>31,4%</b> |
| I 25/I 24        |               |                |                | 7,5%         | 12,5%        | 11,3%        |
| II 25/II 24      |               |                |                | 5,7%         | 8,8%         | 8,1%         |
| III 25/III 24    |               |                |                | 10,5%        | 9,0%         | 9,3%         |
| IV 25/IV 24      |               |                |                | -2,2%        | 2,7%         | 1,5%         |
| I 26/I 25        |               |                |                | <b>4,3%</b>  | <b>3,7%</b>  | <b>3,9%</b>  |

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Estendere il periodo di osservazione del mercato permette di rilevare quali direzioni prende nel medio periodo, in tal modo si leggono i territori nel tempo e si leggono i fenomeni più persistenti che determinano e spiegano l'attrattività degli ambiti urbani. Tra il 2018 e il 2025 i capoluoghi della Lombardia hanno registrato un incremento di compravendite pari al +11,1%; si tratta di un incremento relativamente contenuto se posto a confronto con quanto accaduto nei capoluoghi del Nord-Ovest (+17,9%) ed in quelli italiani (+20,1%). Milano ha un mercato solido e maturo di livello certamente europeo e i grandi capoluoghi lombardi sono mercati maturi oltre la media italiana, per cui, il fatto che presentino minori oscillazioni è fisiologico. Molto più rilevante è quanto accaduto alle transazioni nei comuni non capoluogo che hanno visto una espansione del +39,3%; il fenomeno è certamente nazionale (+40,3% nel Nord-Ovest e +38,3% in Italia) ma ci aiuta a collocare al di fuori dei capoluoghi il motore della crescita delle compravendite. La rappresentazione di quanto appena detto, utilizzando i dati comunali, disegna uno scenario di elevato interesse in cui la persistenza del mercato tra il 2019 (pre-covid) e il 2025 (ultimo dato disponibile) fa emergere i confini della Greater Milano, almeno sotto l'aspetto delle transazioni residenziali.

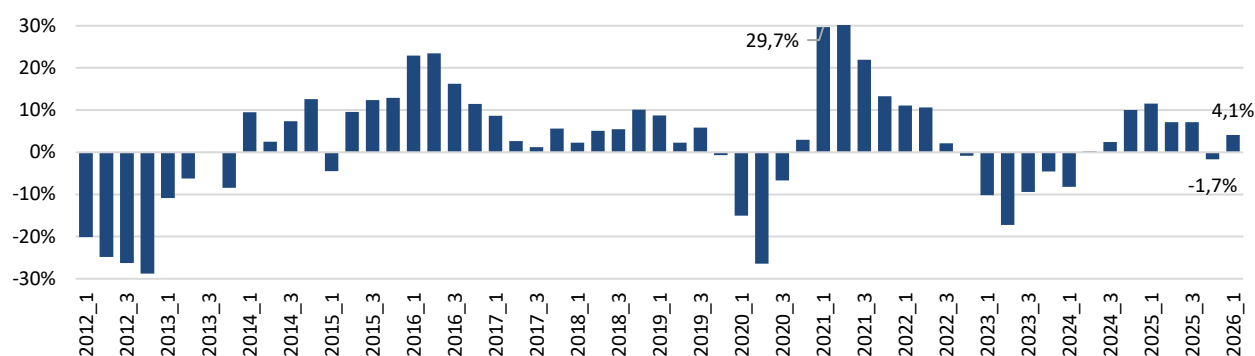
Compravendite 2019/2025: vivacità del mercato 2019-2025



Appare evidente l'elevato tasso di rotazione del patrimonio residenziale che in un'ampia zona attorno a Milano, che abbiamo definito la Greater Milano dell'immobiliare abitativo; oltre il 20% delle abitazioni esistenti in quest'ampia area ha cambiato proprietario negli ultimi 7 anni. Impressiona osservare l'area ad altissima rotazione estesa fino a Busto Arsizio, a Gallarate fino a Giussano; fin oltre Bergamo sul fronte nord; fino ad Abbiategrasso, Albuzzano e Lodi sul fronte sud.

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare e OMI-Agenzia delle Entrate

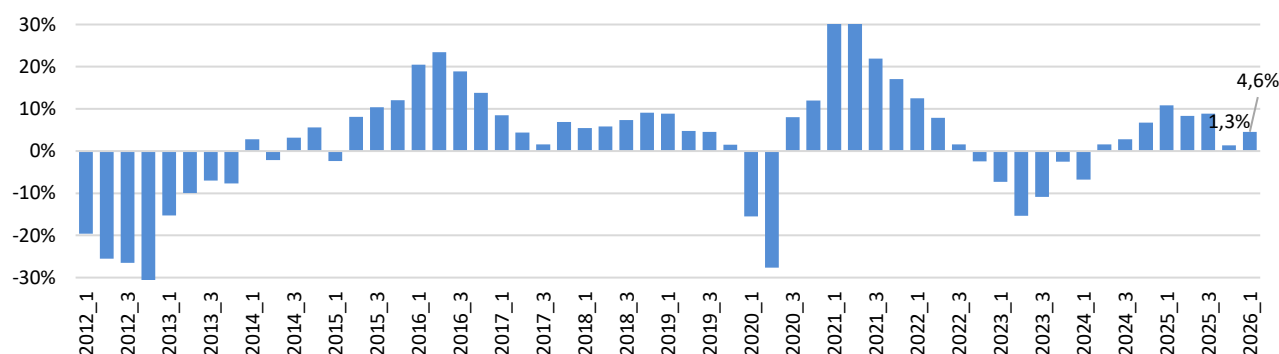
## Compravendite trimestrali di abitazioni in Lombardia – capoluoghi



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Nella serie storica lunga delle variazioni trimestrali delle compravendite residenziali dal 2012 al 2025 si possono individuare i picchi e i flessi recenti del mercato. Fino al 2013, per i capoluoghi lombardi ma anche per i comuni non capoluogo, si osservano i forti tassi di decremento nel periodo successivo alla crisi immobiliare mondiale e nel pieno della crisi finanziaria italiana. Nel 2014 si vedono i primi segnali di ripresa che si rafforzano nel 2015 e raggiungono il massimo nel 2016. Fino al 2020 le transazioni proseguono a crescere con tassi moderati fino all'interruzione dovuta alla pandemia. A seguito del periodo pandemico, tuttavia, il mercato esplode con tassi di incremento molto elevati.

## Compravendite trimestrali di abitazioni in Lombardia – altri comuni



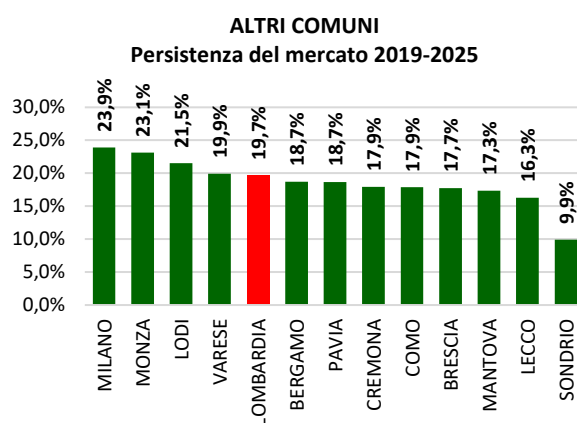
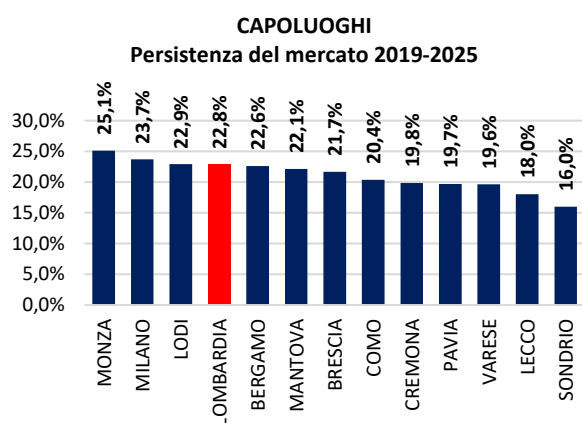
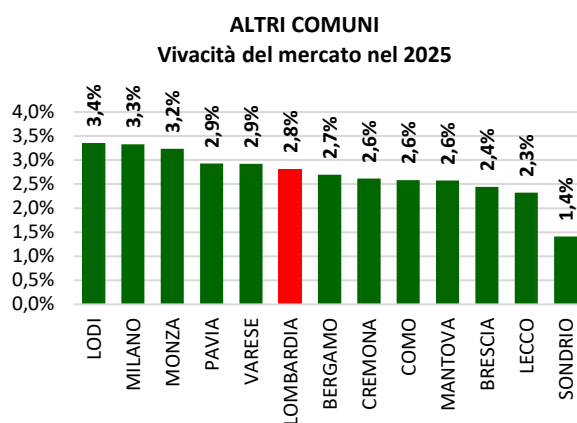
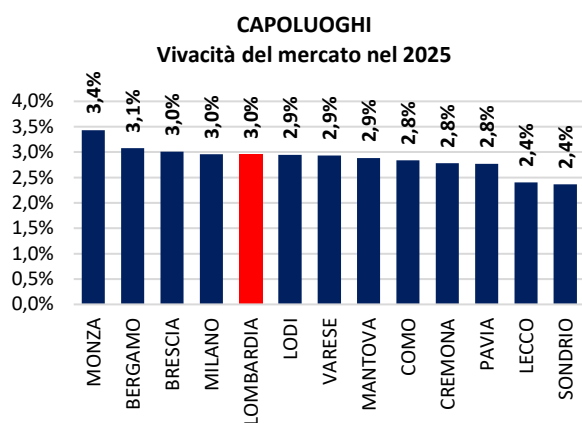
Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

La crescita del mercato prosegue fino allo scoppio della guerra in Ucraina che determina incrementi dei costi energetici, tali da innescare una fiammata inflazionistica a sua volta seguita dall'innalzamento dei tassi di interesse e, quindi, anche dei mutui per l'acquisto immobiliare. Tra il 2022 e il 2023 si sperimenta un nuovo periodo di crisi indotta che, a partire dal 2024 volge nuovamente al recupero. Gli ultimi due trimestri fanno segnare un rallentamento e una nuova spinta espansiva: nei capoluoghi si era registrato un calo del -1,7% a fine 2025 ma il 2026 si è aperto col +4,1%; nei comuni non capoluogo, il quarto trimestre del 2025 mostrava un forte rallentamento (+1,3%) a fronte di tassi precedenti superiori al +8%. L'ultimo dato (1° trimestre del 2026) fa segnare il +4,6%.

La vivacità e la persistenza del mercato, come visto in precedenza, costituiscono indicatori molto efficaci nel descrivere l'attrattività territoriale nel breve periodo e in prospettiva di più lungo respiro. In entrambi i casi l'indicatore è costruito attraverso il rapporto tra le compravendite e lo stock immobiliare; la vivacità 2025 indica la quota di abitazioni compravendute nel solo 2025 mentre, la persistenza del mercato indica la quota di abitazioni compravendute nell'intero periodo 2019-2025. La media regionale della vivacità nel breve periodo (2025) per i capoluoghi è pari al 3,0% ed è fortemente orientata dalla città di Milano (esattamente in linea con il 3% regionale); oltre la media si riscontra principalmente la città di Monza (3,4%) a cui seguono Bergamo (3,1%) e Brescia. Le città con vivacità meno intensa risultano Sondrio e Lecco (entrambe 2,4%). I comuni non capoluogo nella media regionale si attestano al 2,8% con Lodi (3,4%), Milano (3,3%) e Monza (3,2%) su tassi più elevati e Sondrio con la vivacità minima pari a 1,4%.

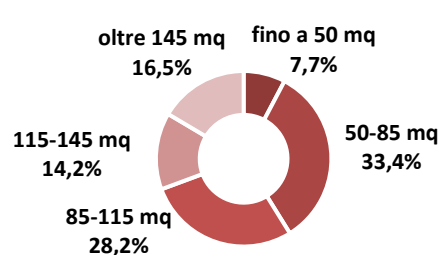
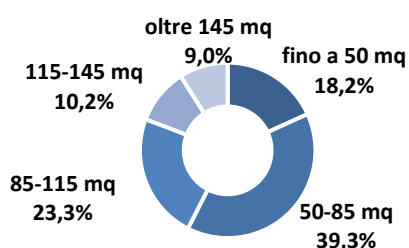
La permanenza del mercato, riportata ai confini provinciali, mostra i capoluoghi di Monza (25,1%), Milano (23,7%) e Lodi (22,9%) con valori superiori alla media regionale dei capoluoghi; oltre a Sondrio (16,0%) che presenta una persistenza del mercato molto contenuta, anche Lecco, Varese, Pavia e Cremona si collocano su valori entro il 20%. Nei comuni non capoluogo spiccano ancora le zone di Milano (23,9%) e Monza (23,1%); Sondrio è ancora una volta in coda alla classifica con meno del 10% dello stock scambiato negli ultimi sette anni.

Indicatori delle compravendite – Vivacità e persistenza del mercato a livello provinciale



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

La dimensione delle abitazioni compravendute in Lombardia - capoluoghi e altri comuni - 2025



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

In termini di dimensione delle abitazioni compravendute in Lombardia si osservano interessanti differenze con i capoluoghi, evidentemente trascinati in alto da Milano, che mostrano una forte propensione verso gli alloggi di minori dimensioni e i comuni non capoluogo che, più allineati alla media italiana, mostrano una tendenza verso le abitazioni di taglio più ampio.

La dimensione delle abitazioni compravendute nei capoluoghi e negli altri comuni della Lombardia a confronto con il nord-ovest e il totale nazionale - 2025

|              |            | fino a 50 mq | 50-85 mq | 85-115 mq | 115-145 mq | oltre 145 mq |
|--------------|------------|--------------|----------|-----------|------------|--------------|
| Capoluoghi   | Lombardia  | 18,2%        | 39,3%    | 23,3%     | 10,2%      | 9,0%         |
|              | Nord-ovest | 14,7%        | 40,7%    | 25,4%     | 10,5%      | 8,7%         |
|              | ITALIA     | 11,0%        | 34,3%    | 27,7%     | 14,9%      | 12,2%        |
| Altri comuni | Lombardia  | 7,7%         | 33,4%    | 28,2%     | 14,2%      | 16,5%        |
|              | Nord-ovest | 8,7%         | 32,9%    | 27,1%     | 13,6%      | 17,7%        |
|              | ITALIA     | 8,9%         | 29,3%    | 26,1%     | 16,0%      | 19,8%        |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

### 3. I prezzi di vendita e di locazione – i prezzi crescono ma, oltre Milano e poche altre realtà, i prezzi sono relativamente accessibili

I valori di vendita e di locazione della Lombardia risultano in crescita rilevante sia nel breve, sia nel medio periodo con una spinta più intensa sul fronte dei canoni di locazione. Il ritmo di incremento è superiore a quello del Nord-Ovest e a quello nazionale. Anche sul fronte dei prezzi residenziali si evidenzia la città di Milano che presenta valori di gran lunga superiori agli altri ambiti provinciali; dopo la metropoli milanese, tuttavia, si distinguono Como, Monza e Brianza e Brescia. Va inoltre sottolineato il ritmo di crescita che ha interessato i canoni di locazione che esprime una forte tensione su tale mercato. Gli ultimi anni sono stati di intensa crescita e sembra che, in alcune aree territoriali, l'incremento abbia raggiunto il suo apice tanto da aprire anche spazi di moderazione dei canoni.

La fotografia dei valori residenziali di vendita al 1° semestre 2026 mostra una struttura del mercato che vede i capoluoghi lombardi con un prezzo medio molto sostenuto a causa del peso determinante di Milano. Se si escludesse Milano e si considerassero solo i capoluoghi di medie e piccole dimensioni, la Lombardia scenderebbe ad un valore medio di 2.390 €/mq. Il prezzo medio regionale si attesta a 2.720 €/mq, un livello superiore sia alla media del Nord-Ovest, pari a 2.330 €/mq, sia alla media nazionale, pari a 1.950 €/mq; la Lombardia presenta valori medi superiori di circa il 39% rispetto al dato nazionale. Come accennato, Milano distanzia notevolmente le altre province raggiungendo i 4.320 €/mq, con il capoluogo a 5.720 €/mq e gli altri comuni a 3.100 €/mq. Dopo Milano, i livelli più elevati si osservano a Como, con 2.480 €/mq, Monza e Brianza, con 2.220 €/mq, e Brescia, con 2.470 €/mq. All'opposto, Mantova, Lodi, Cremona, Pavia e Sondrio si collocano nella fascia inferiore della graduatoria provinciale, con valori compresi tra 1.130 e 1.550 €/mq. In questi territori il mercato appare più accessibile in relazione alla collocazione più periferica rispetto alle aree centrali della regione.

**Il livello dei prezzi di vendita nelle province lombarde – 1° sem. 2026 - capoluogo, altri comuni, intera provincia (€/mq)**

|                   | Capoluogo    | Altri comuni | Provincia/Area territoriale |
|-------------------|--------------|--------------|-----------------------------|
| Varese            | 1.780        | 1.630        | 1.640                       |
| Como              | 3.080        | 2.370        | 2.480                       |
| Sondrio           | 1.510        | 1.560        | 1.550                       |
| Milano            | 5.720        | 3.100        | 4.320                       |
| Bergamo           | 2.710        | 1.680        | 1.810                       |
| Brescia           | 2.380        | 2.490        | 2.470                       |
| Pavia             | 2.490        | 970          | 1.190                       |
| Cremona           | 1.500        | 1.260        | 1.310                       |
| Mantova           | 1.660        | 1.050        | 1.130                       |
| Lecco             | 2.510        | 1.580        | 1.720                       |
| Lodi              | 1.980        | 1.370        | 1.500                       |
| Monza e Brianza   | 2.980        | 2.090        | 2.220                       |
| <b>Lombardia</b>  | <b>4.470</b> | <b>2.120</b> | <b>2.720</b>                |
| <b>Nord-Ovest</b> | <b>3.770</b> | <b>1.820</b> | <b>2.330</b>                |
| <b>ITALIA</b>     | <b>2.970</b> | <b>1.570</b> | <b>1.950</b>                |

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare

Nel breve periodo la crescita dei prezzi di vendita lombardi resta sostenuta, ma non uniforme; nel 1° semestre 2026 si osserva che la Lombardia cresce in media del +3,9%, più del Nord-Ovest (+2,5%) e dell'Italia (+2,2%). Le province più dinamiche sono Lecco, con +6,2%, Como, con +6,1%, Bergamo, con +5,8%, Brescia con 5,3% e Varese con +5,2%; la crescita appare più intensa nella fascia pedemontana.

Il capoluogo di Milano cresce meno della media regionale, +2,9%, ma partendo da livelli di prezzo già molto elevati e con una dinamica di medio periodo più intensa di quasi tutto il resto della regione. Nel medio periodo, infatti, lo scenario è ancora più definito. Tra il 2019 e il 2025 i prezzi lombardi aumentano del 28,9%, contro il +14,1% del Nord-Ovest e il +6,1% dell'Italia. La regione ha quindi, rispettando il proprio ruolo storico di avanguardia del mercato immobiliare; ha inoltre anticipato la crescita spinta con vigore da Milano. Le province con gli incrementi più forti sono Como, +39,5%, Milano, +33,8%, Brescia, +31,7%, Monza e Brianza, +27,4%, e Bergamo, +24,0%.

La dinamica di medio periodo sembra confermare una superiore capacità di incremento dei valori nelle aree economicamente più attrattive e con una forte integrazione nei sistemi urbani e infrastrutturali regionali. Un elemento rilevante è la diversa geografia della crescita tra breve e medio periodo. Milano, pur dopo Como, ha la maggior crescita cumulata dal 2019, ma nel 2025-2026 la spinta più vivace si sposta verso Como, Lecco, Bergamo, Brescia e Varese. Se tali dinamiche dovesse confermarsi, si potrebbe ampliare l'incremento dei valori verso mercati esterni al capoluogo regionale, anche per effetto della ormai ridotta accessibilità economica di Milano.

## La dinamica dei prezzi di vendita nelle province lombarde – breve (2026/2025) e medio periodo (2019-2026)

|                   | Variazione % 1 Sem. 2026/1° sem. 2025 |              |                               | Variazione % 1 Sem. 2026/1° sem. 20219 |              |                               |
|-------------------|---------------------------------------|--------------|-------------------------------|----------------------------------------|--------------|-------------------------------|
|                   | Capoluogo                             | Altri comuni | Provincia / Area territoriale | Capoluogo                              | Altri comuni | Provincia / Area territoriale |
| Varese            | 4,9%                                  | 5,3%         | 5,2%                          | 13,1%                                  | 19,8%        | 19,1%                         |
| Como              | 9,0%                                  | 5,5%         | 6,1%                          | 40,6%                                  | 39,3%        | 39,5%                         |
| Sondrio           | 2,7%                                  | 4,9%         | 4,7%                          | 7,7%                                   | 4,6%         | 5,0%                          |
| Milano            | 2,8%                                  | 3,1%         | 2,9%                          | 35,2%                                  | 26,2%        | 33,8%                         |
| Bergamo           | 6,9%                                  | 5,5%         | 5,8%                          | 28,4%                                  | 23,1%        | 24,0%                         |
| Brescia           | 3,8%                                  | 5,6%         | 5,3%                          | 31,5%                                  | 31,8%        | 31,7%                         |
| Pavia             | 6,6%                                  | 3,0%         | 4,1%                          | 18,9%                                  | 3,1%         | 7,5%                          |
| Cremona           | 6,7%                                  | 2,1%         | 3,2%                          | 23,4%                                  | 11,8%        | 14,5%                         |
| Mantova           | 3,6%                                  | 5,0%         | 4,7%                          | 28,6%                                  | 10,2%        | 13,5%                         |
| Lecco             | 10,7%                                 | 5,0%         | 6,2%                          | 35,3%                                  | 19,3%        | 22,4%                         |
| Lodi              | 4,6%                                  | 3,8%         | 4,0%                          | 15,7%                                  | 17,2%        | 16,8%                         |
| Monza e Brianza   | 5,6%                                  | 4,4%         | 4,6%                          | 29,7%                                  | 26,8%        | 27,4%                         |
| <b>Lombardia</b>  | <b>3,4%</b>                           | <b>4,3%</b>  | <b>3,9%</b>                   | <b>33,7%</b>                           | <b>24,8%</b> | <b>28,9%</b>                  |
| <b>Nord-Ovest</b> | <b>3,2%</b>                           | <b>1,9%</b>  | <b>2,5%</b>                   | <b>28,0%</b>                           | <b>5,7%</b>  | <b>14,1%</b>                  |
| <b>ITALIA</b>     | <b>3,1%</b>                           | <b>1,4%</b>  | <b>2,2%</b>                   | <b>12,1%</b>                           | <b>2,2%</b>  | <b>6,1%</b>                   |

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare

Anche il mercato della locazione si identifica con ambiti territoriali specifici ma presenta variazioni di breve periodo molto più movimentate rispetto ai valori di vendita. Il canone medio lombardo è pari a 10,7 €/mq/mese, superiore al Nord-Ovest, 7,4 €/mq/mese, e all'Italia, 6,3 €/mq/mese. La distanza rispetto al dato nazionale è di circa il 70%, più ampia di quella osservata nei prezzi di vendita, facendo ritenere che la tensione abitativa in Lombardia impatti con particolare rilevanza sul mercato dell'affitto. Milano si conferma il mercato più costoso, con 16,2 €/mq/mese a livello provinciale e 18,7 €/mq/mese nel capoluogo. Seguono Como, con 9,1 €/mq/mese, Monza e Brianza, con 8,3 €/mq/mese, e, più distanziate, Varese a 6,9 €/mq/mese, Bergamo 6,8 €/mq/mese e Lecco e Lodi, entrambe a 6,4 €/mq/mese. Le province con canoni più bassi sono Sondrio, Cremona, Mantova e Pavia, con valori compresi tra 5,2 e 5,6 €/mq/mese.

## Il livello dei prezzi di locazione nelle province lombarde – 1° sem. 2026 - capoluogo, altri comuni, intera provincia (€/mq/mese)

|                   | Capoluogo   | Altri comuni | Provincia   |
|-------------------|-------------|--------------|-------------|
| Varese            | 8,7         | 6,6          | 6,9         |
| Como              | 12,8        | 7,8          | 9,1         |
| Sondrio           | 5,5         | 5,1          | 5,2         |
| Milano            | 18,7        | 12,8         | 16,2        |
| Bergamo           | 10,6        | 5,8          | 6,8         |
| Brescia           | 9,1         | 7,7          | 8,0         |
| Pavia             | 8,8         | 4,7          | 5,6         |
| Cremona           | 6,8         | 4,6          | 5,4         |
| Mantova           | 7,0         | 4,9          | 5,4         |
| Lecco             | 8,1         | 5,9          | 6,4         |
| Lodi              | 9,4         | 5,4          | 6,4         |
| Monza e Brianza   | 11,2        | 7,5          | 8,3         |
| <b>Lombardia</b>  | <b>15,2</b> | <b>8,1</b>   | <b>10,7</b> |
| <b>Nord-Ovest</b> | <b>11,5</b> | <b>6,0</b>   | <b>7,4</b>  |
| <b>ITALIA</b>     | <b>9,5</b>  | <b>5,0</b>   | <b>6,3</b>  |

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare

La dinamica recente dei canoni di locazione, anche in funzione degli incrementi assorbiti negli ultimi anni, presenta alcuni segnali di debolezza rispetto a quanto visto in precedenza per i valori di vendita. Tra il 1° semestre 2025 e lo stesso periodo 2026 i canoni lombardi crescono dello 0,4%, contro il +4,7% del Nord-Ovest e il +3,6% dell'Italia. La Lombardia, pur restando su livelli molto elevati, mostra quindi un rallentamento più pronunciato della crescita dei canoni.

Il dato regionale media e attenua le differenze territoriali; Lecco, ad esempio, registra la crescita più intensa (+6,6%), trainata soprattutto dagli altri comuni, +9,1%. Varese cresce del +1,9% e Milano dell'1,4%. Al contrario, Como segna una flessione marcata, -8,2%, seguita da Mantova, -4,1%, Lodi e Bergamo, entrambe con il -2,8%. In diversi casi la contrazione riguarda soprattutto gli altri comuni, mentre i capoluoghi mostrano una maggiore tenuta.

Nel medio periodo, tuttavia, si può osservare quali ambiti territoriali abbiano già accumulato ingenti incrementi dei canoni di locazione. Tra il 2019 e il 2026 i canoni lombardi aumentano del 45,0%, contro il +19,6% del Nord-Ovest e il +14,0% dell'Italia. La crescita dell'affitto in Lombardia è quindi molto più intensa di quella dei prezzi di vendita e rappresenta uno degli elementi più critici del mercato abitativo regionale. Como +53,8%, Monza e Brianza, +50,9%,



Brescia, +49,4%, Varese +48,9% e Bergamo, +47,2%, registrano gli incrementi più elevati. Anche Milano cresce in modo rilevante, +44,4%, ma meno di alcune province esterne. Il capoluogo milanese tuttavia mette a segno una delle più alte variazioni complessive tra il 2019 e il 2026 con il +47,4%; solo Bergamo, Brescia e Monza mostrano incrementi di maggiore intensità.

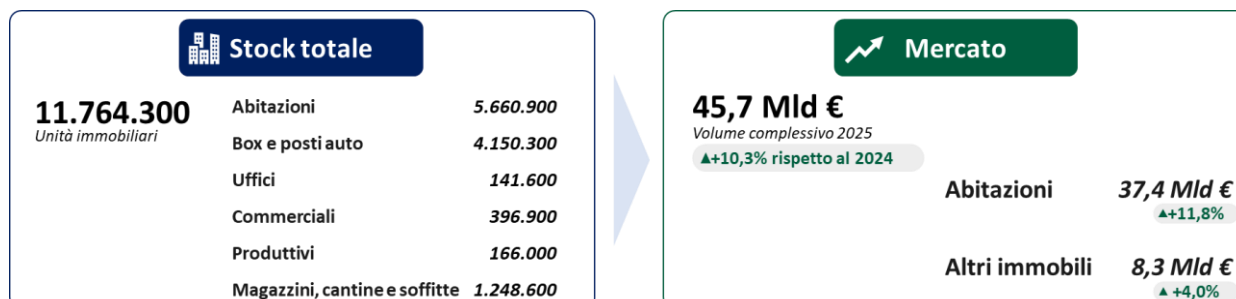
**La dinamica dei prezzi di locazione nelle province lombarde – breve (2026/2025) e medio periodo (2019-2026)**

|                   | Variazione % 1 Sem. 2026/1° sem. 2025 |              |             | Variazione % 1 Sem. 2026/1° sem. 20219 |              |              |
|-------------------|---------------------------------------|--------------|-------------|----------------------------------------|--------------|--------------|
|                   | Capoluogo                             | Altri comuni | Provincia   | Capoluogo                              | Altri comuni | Provincia    |
| Varese            | 6,9%                                  | 0,8%         | 1,9%        | 42,4%                                  | 53,5%        | 48,9%        |
| Como              | -7,3%                                 | -8,8%        | -8,2%       | 44,3%                                  | 56,4%        | 53,8%        |
| Sondrio           | 3,4%                                  | -1,0%        | 0,2%        | 24,9%                                  | 31,8%        | 29,0%        |
| Milano            | 2,4%                                  | -0,5%        | 1,4%        | 47,4%                                  | 37,6%        | 44,4%        |
| Bergamo           | 4,4%                                  | -6,7%        | -3,2%       | 52,0%                                  | 45,0%        | 47,2%        |
| Brescia           | -0,9%                                 | 0,6%         | 0,2%        | 52,1%                                  | 48,1%        | 49,4%        |
| Pavia             | -2,1%                                 | 0,0%         | -0,7%       | 46,1%                                  | 44,9%        | 45,3%        |
| Cremona           | 2,3%                                  | -1,7%        | 0,0%        | 39,6%                                  | 45,7%        | 43,0%        |
| Mantova           | 0,1%                                  | -5,7%        | -4,1%       | 44,1%                                  | 38,0%        | 39,7%        |
| Lecco             | 0,8%                                  | 9,1%         | 6,6%        | 40,8%                                  | 37,0%        | 38,5%        |
| Lodi              | 7,8%                                  | -8,9%        | -3,2%       | 41,3%                                  | 40,5%        | 40,8%        |
| Monza e Brianza   | 0,1%                                  | 0,4%         | 0,3%        | 49,3%                                  | 51,5%        | 50,9%        |
| <b>Lombardia</b>  | <b>1,9%</b>                           | <b>-1,3%</b> | <b>0,4%</b> | <b>46,5%</b>                           | <b>41,0%</b> | <b>42,7%</b> |
| <b>Nord-Ovest</b> | <b>5,1%</b>                           | <b>3,8%</b>  | <b>4,7%</b> | <b>30,0%</b>                           | <b>14,9%</b> | <b>19,6%</b> |
| <b>ITALIA</b>     | <b>4,9%</b>                           | <b>2,3%</b>  | <b>3,6%</b> | <b>19,4%</b>                           | <b>7,1%</b>  | <b>14,0%</b> |

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare

## 4. La dimensione economica del mercato residenziale e non residenziale – quasi 46 Mld € appena sotto ai 50 Mld € del 2006 ma anche +136% rispetto al minimo del 2013

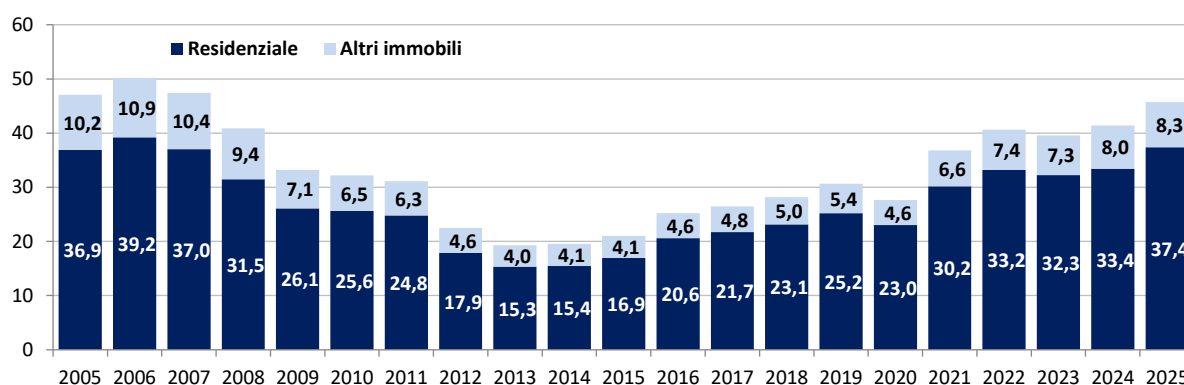
Stock e mercato in Lombardia nel 2025 - valori correnti - variazioni % sul 2024



Fonte: elaborazione e stime CRESME su fonti varie

Il patrimonio immobiliare della Lombardia consta di quasi 11,8 milioni di unità immobiliari, la maggior parte di queste fa riferimento al settore residenziale poiché il 48,1% si riferisce direttamente ai 5,7 milioni di abitazioni, il 35,3% è rappresentato da box e posti auto di pertinenza delle abitazioni; a questi va aggiunta anche una parte degli oltre 1,2 milioni di unità immobiliari destinati a magazzini, cantine e soffitte che rappresenta una categoria immobiliare mista ma con alta incidenza di pertinenze residenziali.

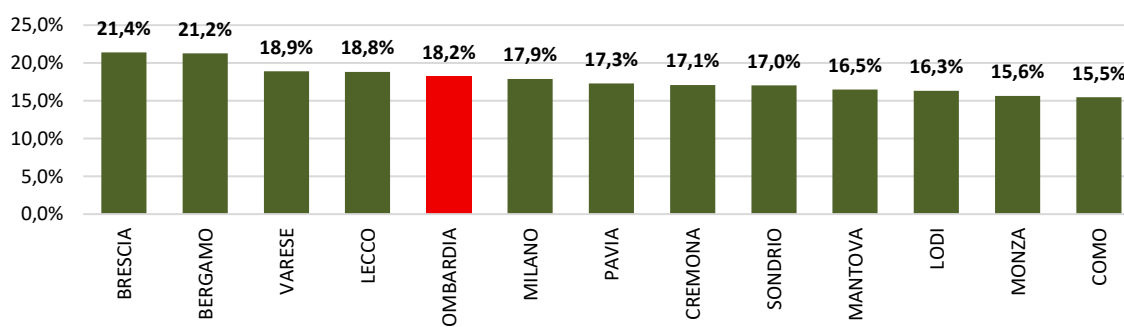
Dinamica del fatturato del mercato immobiliare in Lombardia - miliardi di euro correnti



Fonte: elaborazione e stime CRESME su fonti varie

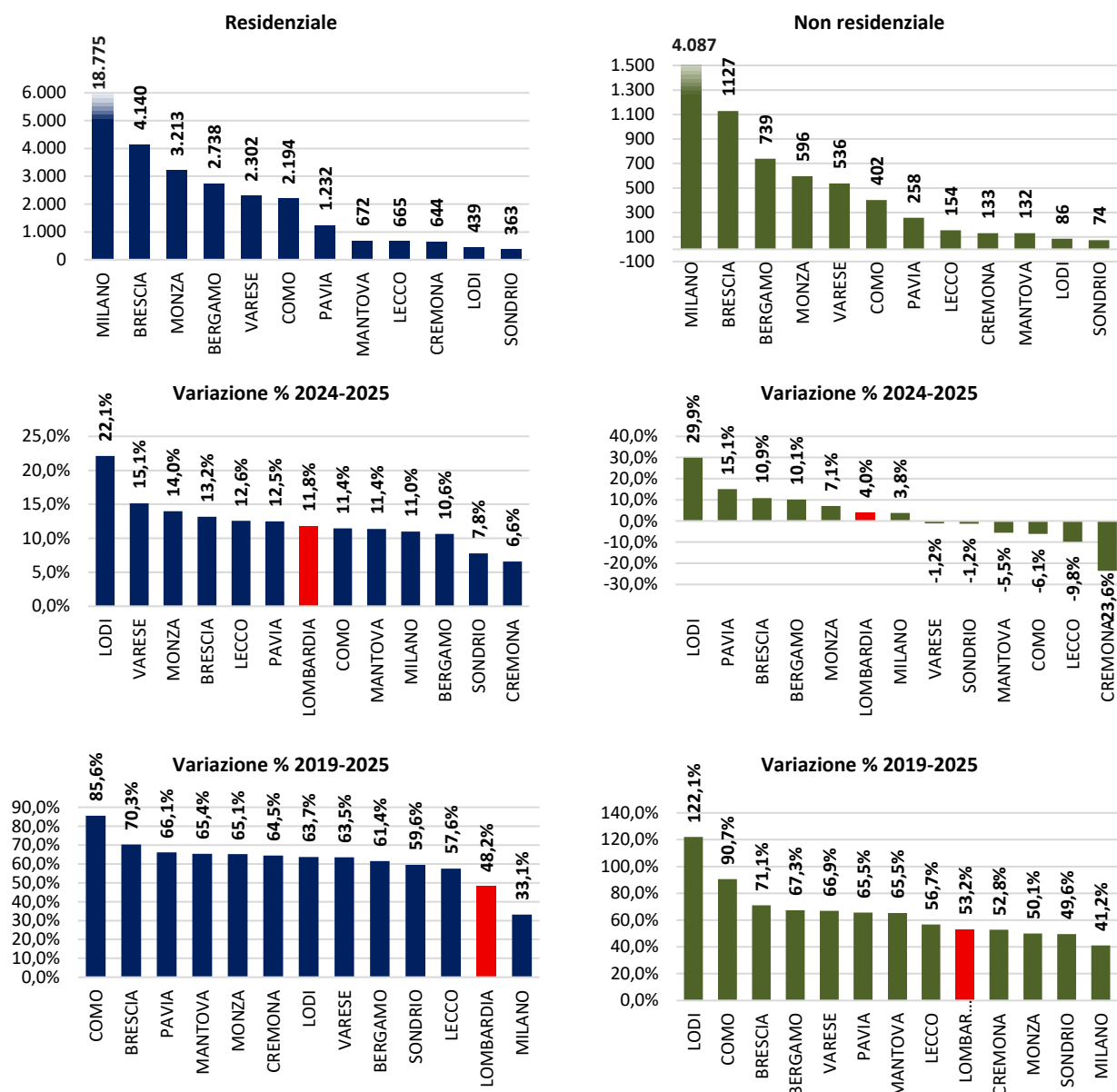
Il giro d'affari movimentato dal mercato della compravendita, pari a 45,7 miliardi di euro è tornato su livelli elevati dopo la crisi che ha colpito anche il Real Estate italiano. Nel 2013 si è toccato il minimo del fatturato immobiliare con solo 19,3 miliardi € di cui 15,3 miliardi generati dal settore residenziale e solo 4,0 miliardi dagli scambi di immobili non residenziali. Ad oggi, pur trattandosi di valori a prezzi correnti, non siamo lontani dai 50,1 miliardi di € del 2006.

Incidenza del mercato non residenziale sul totale



Fonte: elaborazione e stime CRESME su fonti varie

La dimensione economica del mercato residenziale e non residenziale in Lombardia nel 2025 - dettaglio provinciale (mln €)



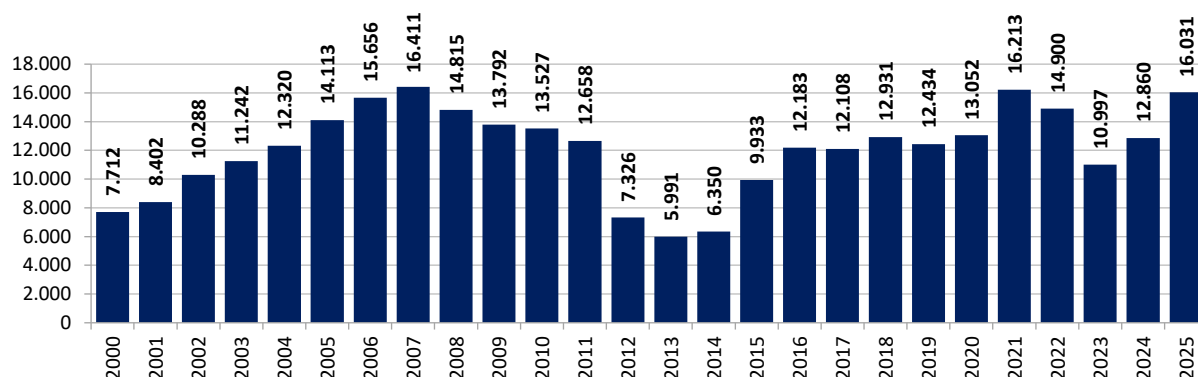
Fonte: elaborazione e stime CRESME su fonti varie

La dimensione economica del mercato immobiliare lombardo, declinata a livello provinciale, accentua le differenze tra i territori; le città, oltre a Milano che ha un valore fuori scala di quasi 19 miliardi per il residenziale e quasi 4,1 miliardi per il non residenziale, evidenzia Brescia che si colloca in seconda posizione con oltre 4,1 miliardi per il residenziale e oltre 1,1 miliardi per il non residenziale; la terza posizione di Monza (3,2 miliardi dal residenziale e 0,6 Mld dal non residenziale) è quasi condivisa con Bergamo (rispettivamente 2,7 Mld e oltre 0,7 Mld). Un altro gradino più in basso si trovano Varese e Como, poi Pavia e a seguire i mercati minori fino a Sondrio che nel complesso assorbe circa 440 milioni di €. La dinamica recente (2024-2025) vede Lodi in grande evidenza con il +22,1% per il capoluogo e il +29,9% per i comuni esterni; tra i capoluoghi si distinguono anche Varese e Monza.

I comuni non capoluogo mostrano variazioni di breve periodo molto polarizzate con variazioni positive rilevanti come Pavia (+15,1%), Brescia, Bergamo e Monza tra il 7% e l'11% oltre alla già citata Lodi; Milano è in moderato incremento (+3,8%). In calo le altre province con Cremona a quasi il -24% e Lecco a quasi il -10%. Nel medio periodo, dati l'incremento delle compravendite e dei prezzi, tutte le province sono in territorio positivo ma si possono ampiamente graduare gli incrementi. Se, tra i capoluoghi, Como cresce dell'85,6%, la maggior parte delle città si colloca tra il 63,5% di Varese e il 70,3% di Brescia; meno dinamiche Bergamo, Sondrio, Lecco e, in particolare, Milano (+33,1%) che tuttavia è il mercato più maturo ed intenso e dal quale ci si attendono variazioni più contenute.

## 5. Il credito – 16 Mld € di erogazioni, sui massimi del 2021 e del 2007; i nuovi mutui 2025 alle famiglie quasi come nel 2021 e nel 2022

Credito all'acquisto in Lombardia: Abitazioni - Erogazioni a famiglie consumatrici



### Variazioni %

2023/2022 ➔ -26,2%

2024/2023 ➔ +16,9%

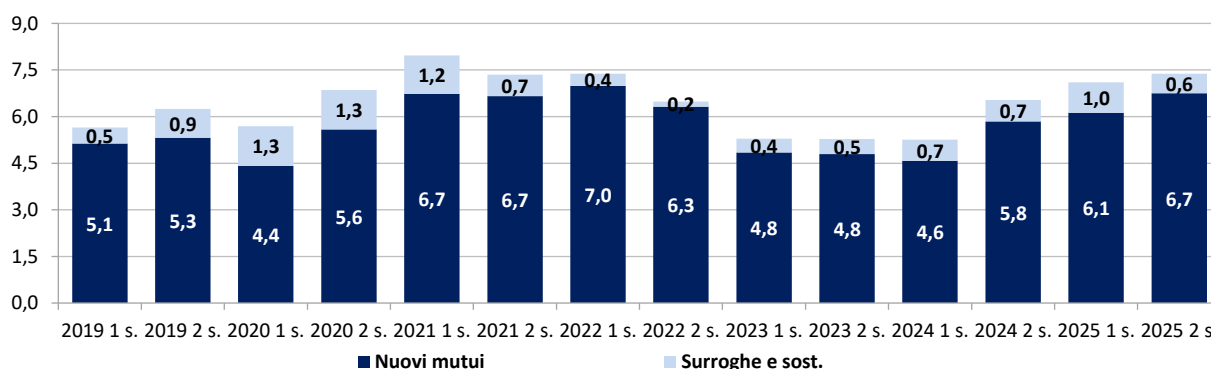
**2025/2024**  
**+24,7%**

Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Banca d'Italia

L'ultimo dato disponibile relativo alle erogazioni complessive (famiglie e altri soggetti) di nuovi finanziamenti per l'acquisto di abitazioni, pubblicate da Banca d'Italia, per l'intero 2025 indica una crescita annua del +24,7% con una dinamica trimestrale che racconta un rallentamento intervenuto durante l'anno che era iniziato con un boom di nuovi mutui tra il 1° ed il 2° trimestre 2025 (rispettivamente +58,6% e +35,4%) ed una chiusura del 2025 in forte attenuazione (il 3° trimestre si è chiuso con il +12,2% rispetto allo stesso periodo del 2023, il 4° trimestre ha fatto registrare il +6,1%). Il 2025 mostra una ulteriore accelerazione della dinamica in atto nel 2024 che si era chiuso con il +16,9% sul 2023.

I dati dalla Banca d'Italia mettono in evidenza come la ripresa delle erogazioni, in atto dalla seconda metà del 2024, sia stata spinta dalla accensione di nuovi mutui a famiglie consumatrici ed in misura minore dall'incremento delle erogazioni dovute alla surroghe e sostituzione di mutui già esistenti. Da quanto si osserva nei dati Banca d'Italia, nel 2° semestre 2025 sono stati erogati alle famiglie consumatrici lombarde 6,7 miliardi € di nuovi mutui per acquisto di abitazioni; l'incremento è del +15,4% rispetto al 2° semestre del 2024. Parallelamente si assiste ad una riduzione (-8,2%) della componente da attribuire alle surroghe e sostituzioni di mutui esistenti che hanno rappresentato 0,6 miliardi € di erogazioni a famiglie.

Credito all'acquisto in Lombardia: Abitazioni - Erogazioni a famiglie consumatrici per tipo di contratto - Miliardi €



Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Banca d'Italia

## 6. L'offerta in vendita e in locazione – si stabilizza l'offerta in vendita ma con prezzi ancora in aumento; cresce l'offerta in locazione e i prezzi rallentano la corsa

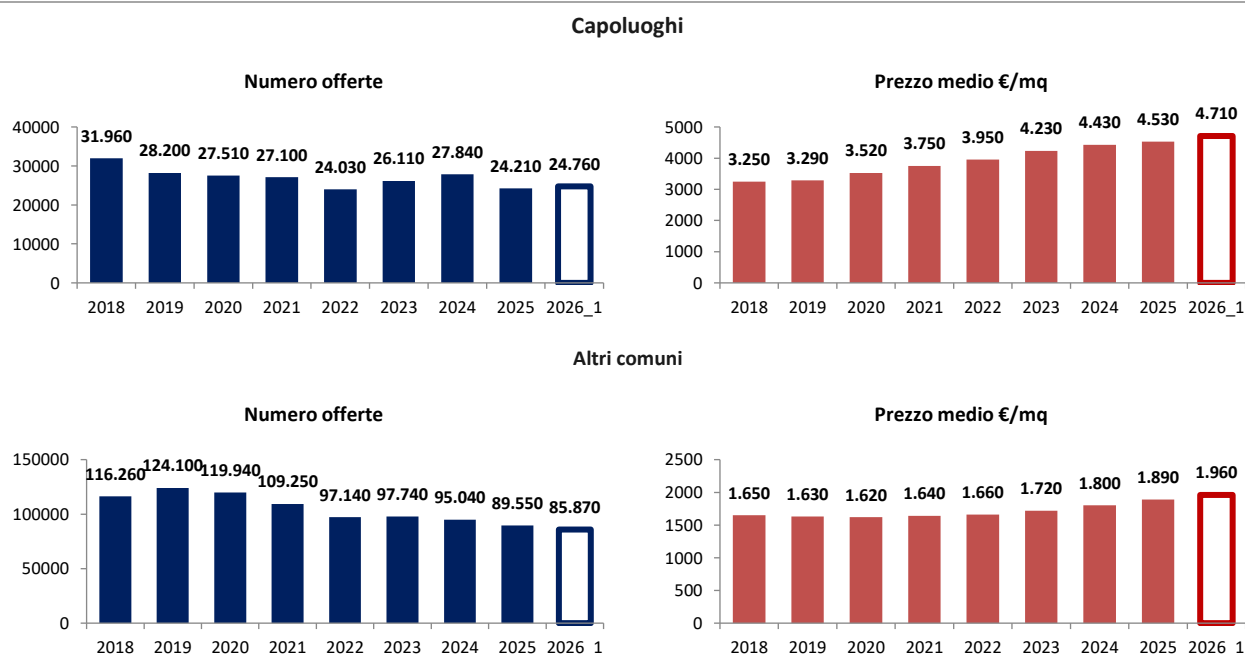
Volume, valore e trend dell'offerta residenziale in vendita – 2018-2026

| Numero offerte |         | Prezzo (€/mq) | Variazione % annua |        |
|----------------|---------|---------------|--------------------|--------|
|                |         |               | Numero offerte     | Prezzo |
| Capoluoghi     |         |               |                    |        |
| 2018           | 31.960  | 3.250         |                    |        |
| 2019           | 28.200  | 3.290         | -11,8%             | 1,4%   |
| 2020           | 27.510  | 3.520         | -2,5%              | 7,0%   |
| 2021           | 27.100  | 3.750         | -1,5%              | 6,5%   |
| 2022           | 24.030  | 3.950         | -11,3%             | 5,2%   |
| 2023           | 26.110  | 4.230         | 8,7%               | 7,2%   |
| 2024           | 27.840  | 4.430         | 6,6%               | 4,8%   |
| 2025           | 24.215  | 4.530         | -13,0%             | 2,1%   |
| 1° s. 2026     | 24.761  | 4.710         | 2,3%               | 4,1%   |
| Altri comuni   |         |               |                    |        |
| 2018           | 116.260 | 1.650         |                    |        |
| 2019           | 124.100 | 1.630         | 6,7%               | -1,0%  |
| 2020           | 119.940 | 1.620         | -3,3%              | -0,8%  |
| 2021           | 109.250 | 1.640         | -8,9%              | 1,5%   |
| 2022           | 97.140  | 1.660         | -11,1%             | 0,9%   |
| 2023           | 97.740  | 1.720         | 0,6%               | 3,8%   |
| 2024           | 95.040  | 1.800         | -2,8%              | 4,7%   |
| 2025           | 89.550  | 1.890         | -5,8%              | 5,0%   |
| 1° s. 2026     | 85.870  | 1.960         | -4,1%              | 3,6%   |

Fonte: rilevazione diretta Cresme

Dopo la riduzione dell'offerta di vendita tra il 2018 e il 2022, il quantitativo di abitazioni offerte si è stabilizzato a circa 25 mila unità nei capoluoghi mentre continua a contrarsi nei comuni non capoluogo, un livello contenuto che mantiene alta la pressione sui prezzi. Infatti, sul fronte dei livelli di prezzo, si rileva la continua crescita dei valori di offerta in vendita che superano ormai i 4.700 €/mq nelle città capoluogo (+4,1% nel 1° semestre 2026) e sfiorano i 2.000 €/mq nei comuni non capoluogo (+3,6%). Tra il 2019 e il 1° semestre 2026 si osserva, nei capoluoghi, un calo del quantitativo di offerta pari al -12,2% ed un parallelo aumento dei prezzi di offerta del +43,2%; nei comuni non capoluogo le rispettive variazioni indicano un calo del quantitativo di offerta pari al -30,8% ed un parallelo aumento dei prezzi di offerta del +20,2%

Offerta di abitazioni in vendita in Lombardia – 2018-2026



Fonte: rilevazione diretta Cresme

## Volume, valore e trend dell'offerta residenziale in locazione – 2018-2026

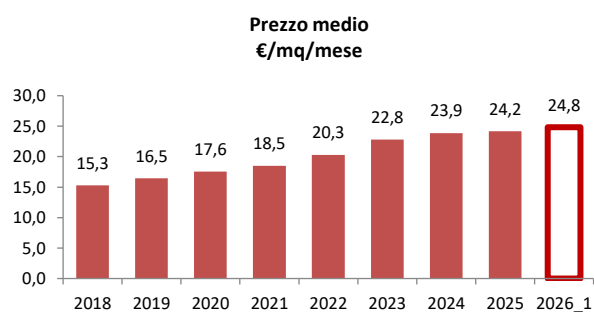
|              | Numero offerte | Prezzo (€/mq/mese) | Variazione % annua |        |
|--------------|----------------|--------------------|--------------------|--------|
|              |                |                    | Numero offerte     | Prezzo |
| Capoluoghi   |                |                    |                    |        |
| 2018         | 7.834          | 15,3               |                    |        |
| 2019         | 6.484          | 16,5               | -17,2%             | 7,6%   |
| 2020         | 14.714         | 17,6               | 126,9%             | 6,6%   |
| 2021         | 12.080         | 18,5               | -17,9%             | 5,4%   |
| 2022         | 5.779          | 20,3               | -52,2%             | 9,7%   |
| 2023         | 6.795          | 22,8               | 17,6%              | 12,4%  |
| 2024         | 10.023         | 23,9               | 47,5%              | 4,6%   |
| 2025         | 10.159         | 24,2               | 1,4%               | 1,3%   |
| 1° s. 2026   | 11.832         | 24,8               | 16,5%              | 2,7%   |
| Altri comuni |                |                    |                    |        |
| 2018         | 8.278          | 7,6                |                    |        |
| 2019         | 6.499          | 7,8                | -21,5%             | 2,7%   |
| 2020         | 6.705          | 8,5                | 3,2%               | 9,8%   |
| 2021         | 4.743          | 9,2                | -29,3%             | 8,1%   |
| 2022         | 3.130          | 10,1               | -34,0%             | 9,2%   |
| 2023         | 3.079          | 11,3               | -1,6%              | 12,6%  |
| 2024         | 2.878          | 12,5               | -6,5%              | 10,2%  |
| 2025         | 3.395          | 13,1               | 18,0%              | 5,0%   |
| 1° s. 2026   | 3.733          | 13,1               | 10,0%              | 0,0%   |

Fonte: rilevazione diretta Cresme

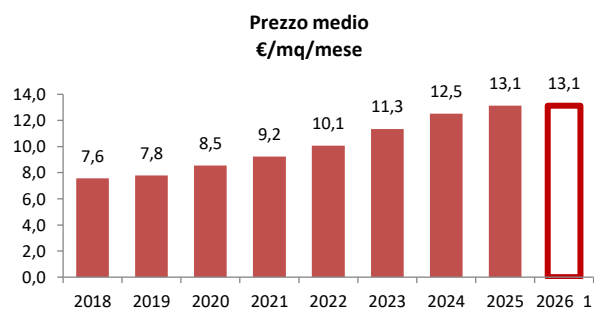
L'offerta in locazione è in progressivo aumento nei capoluoghi e sta probabilmente raggiungendo la soglia di equilibrio poiché la tensione sui canoni sembra in attenuazione con una variazione nulla per il 1° semestre 2026 nei comuni non capoluogo e un aumento del +2,7% per i comuni capoluogo. Va anche rilevato che nel 2025 i canoni offerti erano aumentati solo del +1,3% a fronte di un aumento contenuto dell'offerta. La crescita dei valori di offerta in locazione (quasi 25 €/mq/mese nei capoluoghi) è del +50,8% tra il 2019 e il 2026; nei comuni non capoluogo (quasi 13,1 €/mq/mese) l'incremento è del +68,8%.

## Offerta di abitazioni in locazione in Lombardia – 2018-2026

## Capoluoghi



## Altri comuni

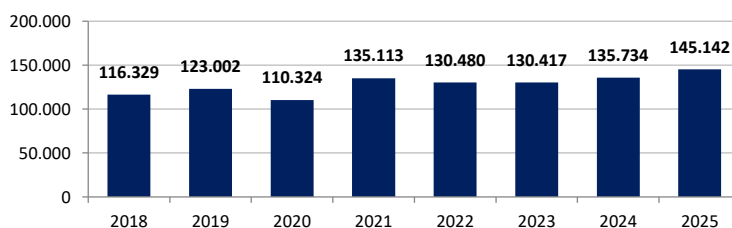


Fonte: rilevazione diretta Cresme

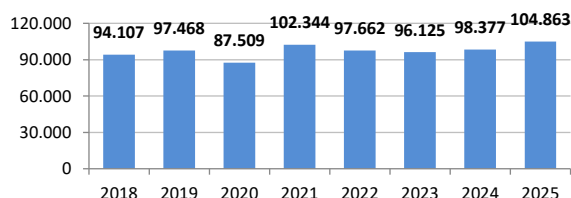
## 7. FOCUS: la locazione in Lombardia – sempre più locazione di parti di abitazioni, tanti contratti transitori ma cresce l'interesse per i contratti concordati sull'onda dei maggiori canoni nel nuovo Accordo Territoriale

Il mercato della locazione merita una particolare attenzione, non solo per l'attualità dei temi relativi alla domanda abitativa insoddisfatta e alla minore accessibilità per i mercati della locazione; va anche evidenziato e portato alla luce il progressivo mutamento in atto dato dalla forte crescita dei contratti relativi a locazioni parziali (si affitta solo una parte dell'abitazione o il proprietario conserva una parte dell'alloggio per se), la maggiore articolazione delle formule contrattuali oltre al sensibile incremento dei canoni medi.

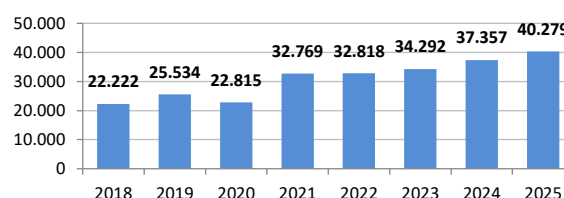
Numero di abitazioni con contratto di locazione registrato – 2018-2025



Di cui locare per intero



Di cui locare solo parzialmente



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

### Abitazioni locare per intero: numero di contratti di locazione stipulati annualmente per tipologia di contratto\*

Numero, variazione percentuale annua e composizione per tipologia di contratto – 2018-2025

|                                                  | Contratto ordinario di lungo periodo (indicativamente 4+4) | Contratto ordinario transitorio (1-18 mesi) | Contratto concordato (indicativamente 3+2) | Contratto studenti (indicativamente 6-36 mesi) | Totale abitazioni locare per intero |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 2018                                             | 59.111                                                     | 20.101                                      | 11.562                                     | 3.333                                          | 94.107                              |
| 2019                                             | 61.083                                                     | 21.880                                      | 11.135                                     | 3.370                                          | 97.468                              |
| 2020                                             | 53.782                                                     | 20.817                                      | 10.153                                     | 2.757                                          | 87.509                              |
| 2021                                             | 60.307                                                     | 26.445                                      | 11.508                                     | 4.084                                          | 102.344                             |
| 2022                                             | 55.600                                                     | 27.626                                      | 10.767                                     | 3.669                                          | 97.662                              |
| 2023                                             | 51.894                                                     | 29.676                                      | 10.790                                     | 3.765                                          | 96.125                              |
| 2024                                             | 48.948                                                     | 30.860                                      | 14.020                                     | 4.549                                          | 98.377                              |
| 2025                                             | 47.556                                                     | 31.809                                      | 19.819                                     | 5.679                                          | 104.863                             |
| <b>Variazione % annua</b>                        |                                                            |                                             |                                            |                                                |                                     |
| 19/18                                            | 3,3%                                                       | 8,9%                                        | -3,7%                                      | 1,1%                                           | 3,6%                                |
| 20/19                                            | -12,0%                                                     | -4,9%                                       | -8,8%                                      | -18,2%                                         | -10,2%                              |
| 21/20                                            | 12,1%                                                      | 27,0%                                       | 13,3%                                      | 48,1%                                          | 17,0%                               |
| 22/21                                            | -7,8%                                                      | 4,5%                                        | -6,4%                                      | -10,2%                                         | -4,6%                               |
| 23/22                                            | -6,7%                                                      | 7,4%                                        | 0,2%                                       | 2,6%                                           | -1,6%                               |
| 24/23                                            | -5,7%                                                      | 4,0%                                        | 29,9%                                      | 20,8%                                          | 2,3%                                |
| 25/24                                            | -2,8%                                                      | 3,1%                                        | 41,4%                                      | 24,8%                                          | 6,6%                                |
| 25/18                                            | -19,5%                                                     | 58,2%                                       | 71,4%                                      | 70,4%                                          | 11,4%                               |
| <b>Composizione % per tipologia di contratto</b> |                                                            |                                             |                                            |                                                |                                     |
| 2018                                             | 62,8%                                                      | 21,4%                                       | 12,3%                                      | 3,5%                                           | 100,0%                              |
| 2019                                             | 62,7%                                                      | 22,4%                                       | 11,4%                                      | 3,5%                                           | 100,0%                              |
| 2020                                             | 61,5%                                                      | 23,8%                                       | 11,6%                                      | 3,2%                                           | 100,0%                              |
| 2021                                             | 58,9%                                                      | 25,8%                                       | 11,2%                                      | 4,0%                                           | 100,0%                              |
| 2022                                             | 56,9%                                                      | 28,3%                                       | 11,0%                                      | 3,8%                                           | 100,0%                              |
| 2023                                             | 54,0%                                                      | 30,9%                                       | 11,2%                                      | 3,9%                                           | 100,0%                              |
| 2024                                             | 49,8%                                                      | 31,4%                                       | 14,3%                                      | 4,6%                                           | 100,0%                              |
| 2025                                             | 45,4%                                                      | 30,3%                                       | 18,9%                                      | 5,4%                                           | 100,0%                              |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

\* Numero di abitazioni con contratto registrato, riscontrate o non riscontrate in catasto



Le abitazioni locate per intero, nel 2025 rappresentano il 72,2% del totale delle abitazioni oggetto di contratto di locazione registrato; solo nel 2018 la quota di abitazioni locate per intero rappresentava quasi l'81%. L'aumento del numero complessivo di abitazioni oggetto di nuovo contratto di locazione nel 2025 (oltre 145 mila unità) è pari al +6,9% ed è composto da un limitato aumento del numero di abitazioni locate per intero (quasi 105 mila) con il +6,6% rispetto al 2024; il numero di abitazioni locate parzialmente (oltre 40 mila nel 2025) registrano un incremento del 7,8%. Piccola differenza attualmente ma, se si amplia il periodo di osservazione si rileva che rispetto al 2018 le abitazioni locate per intero sono aumentate del +11,4% mentre quelle locate solo in parte vedono il +81,3%.

Un altro tassello del cambiamento sta nella composizione contrattuale: i contratti ordinari di lungo periodo, pur restando la tipologia prevalente, scendono da circa 60 mila unità (2018, 2019 e 2021) a meno di 48 mila nel 2025, con una riduzione del 19,5%. Il loro peso sul totale passa dal 62,8% al 45,4%. In parallelo aumentano in misura significativa le forme contrattuali più flessibili. I contratti transitori passano da 20.101 a 31.809, con una crescita del 58,2% e un'incidenza che sale dal 21,4% al 30,3%. Ancora più marcato è l'incremento dei contratti concordati, che nel 2025 raggiungono 19.819 unità, il 71,4% in più rispetto al 2018, portando il loro peso dal 12,3% al 18,9%; in questo caso, il balzo in avanti del 2023 (+29,9%) e del 2024 (+24,8%) è dovuto al nuovo Accordo territoriale stipulato per Milano e per i comuni ad Alta Tensione Abitativa dell'hinterland.

Crescono anche i contratti per studenti, da 3.333 a 5.679, pari a +70,4%, con un'incidenza che passa dal 3,5% al 5,4%. Appare evidente che il mercato abbia bisogno di maggiore flessibilità, protezione del credito contrattuale e della proprietà privata anche se ciò potrebbe entrare in contrasto con le condizioni economiche della domanda di abitazioni in locazione.

**Abitazioni locate parzialmente: numero di contratti di locazione stipulati annualmente per tipologia di contratto\***  
Numero, variazione percentuale annua e composizione per tipologia di contratto – 2018-2025

|                                                  | Contratto ordinario<br>di lungo periodo<br>(indicativamente<br>4+4) | Contratto ordinario<br>transitorio (1-18<br>mesi) | Contratto<br>concordato<br>(indicativamente<br>3+2) | Contratto studenti<br>(indicativamente 6-<br>36 mesi) | Totale abitazioni<br>locate solo in parte |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 2018                                             | 7.878                                                               | 11.189                                            | 758                                                 | 2.397                                                 | 22.222                                    |
| 2019                                             | 8.487                                                               | 13.956                                            | 776                                                 | 2.315                                                 | 25.534                                    |
| 2020                                             | 7.322                                                               | 12.623                                            | 774                                                 | 2.096                                                 | 22.815                                    |
| 2021                                             | 9.801                                                               | 18.769                                            | 985                                                 | 3.214                                                 | 32.769                                    |
| 2022                                             | 9.661                                                               | 18.682                                            | 882                                                 | 3.593                                                 | 32.818                                    |
| 2023                                             | 9.040                                                               | 20.307                                            | 913                                                 | 4.032                                                 | 34.292                                    |
| 2024                                             | 8.320                                                               | 22.663                                            | 1.371                                               | 5.003                                                 | 37.357                                    |
| <b>2025</b>                                      | <b>8.564</b>                                                        | <b>24.105</b>                                     | <b>1.840</b>                                        | <b>5.769</b>                                          | <b>40.279</b>                             |
| <b>Variazione % annua</b>                        |                                                                     |                                                   |                                                     |                                                       |                                           |
| 19/18                                            | 7,7%                                                                | 24,7%                                             | 2,4%                                                | -3,4%                                                 | 14,9%                                     |
| 20/19                                            | -13,7%                                                              | -9,6%                                             | -0,3%                                               | -9,5%                                                 | -10,6%                                    |
| 21/20                                            | 33,9%                                                               | 48,7%                                             | 27,3%                                               | 53,3%                                                 | 43,6%                                     |
| 22/21                                            | -1,4%                                                               | -0,5%                                             | -10,5%                                              | 11,8%                                                 | 0,1%                                      |
| 23/22                                            | -6,4%                                                               | 8,7%                                              | 3,5%                                                | 12,2%                                                 | 4,5%                                      |
| 24/23                                            | -8,0%                                                               | 11,6%                                             | 50,2%                                               | 24,1%                                                 | 8,9%                                      |
| <b>25/24</b>                                     | <b>2,9%</b>                                                         | <b>6,4%</b>                                       | <b>34,2%</b>                                        | <b>15,3%</b>                                          | <b>7,8%</b>                               |
| <b>25/18</b>                                     | <b>8,7%</b>                                                         | <b>115,4%</b>                                     | <b>142,8%</b>                                       | <b>140,7%</b>                                         | <b>81,3%</b>                              |
| <b>Composizione % per tipologia di contratto</b> |                                                                     |                                                   |                                                     |                                                       |                                           |
| 2018                                             | 35,5%                                                               | 50,4%                                             | 3,4%                                                | 10,8%                                                 | 100,0%                                    |
| 2019                                             | 33,2%                                                               | 54,7%                                             | 3,0%                                                | 9,1%                                                  | 100,0%                                    |
| 2020                                             | 32,1%                                                               | 55,3%                                             | 3,4%                                                | 9,2%                                                  | 100,0%                                    |
| 2021                                             | 29,9%                                                               | 57,3%                                             | 3,0%                                                | 9,8%                                                  | 100,0%                                    |
| 2022                                             | 29,4%                                                               | 56,9%                                             | 2,7%                                                | 10,9%                                                 | 100,0%                                    |
| 2023                                             | 26,4%                                                               | 59,2%                                             | 2,7%                                                | 11,8%                                                 | 100,0%                                    |
| 2024                                             | 22,3%                                                               | 60,7%                                             | 3,7%                                                | 13,4%                                                 | 100,0%                                    |
| <b>2025</b>                                      | <b>21,3%</b>                                                        | <b>59,8%</b>                                      | <b>4,6%</b>                                         | <b>14,3%</b>                                          |                                           |

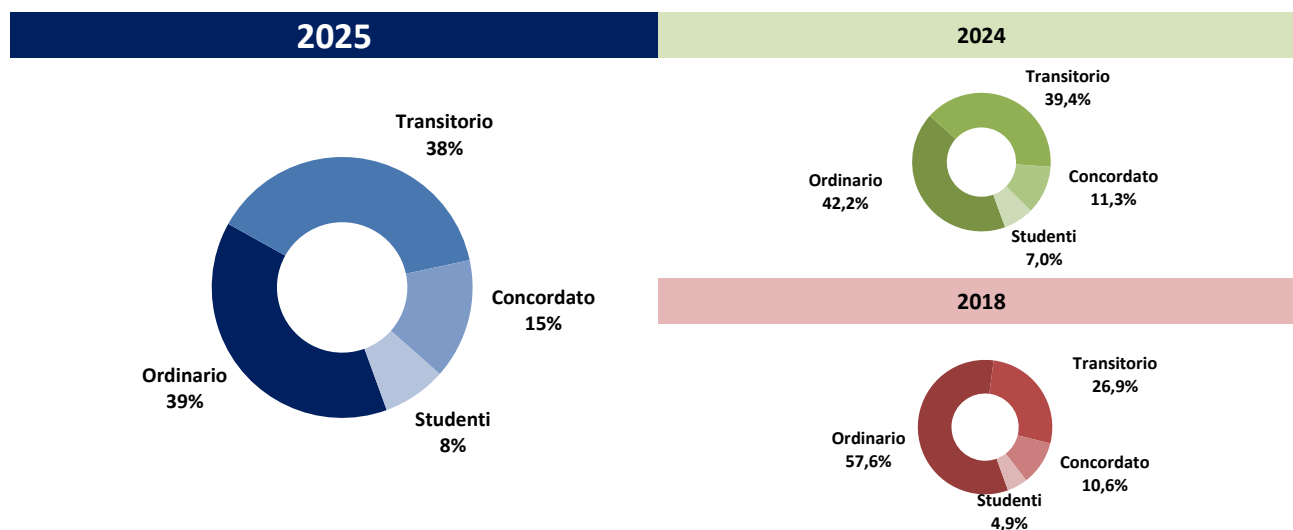
Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

\* Numero di abitazioni con contratto registrato, riscontrate o non riscontrate in catasto

L'evoluzione del mercato appare ancora più evidente nel segmento delle abitazioni locate parzialmente in cui, come detto, il numero delle abitazioni oggetto di contratto aumenta da circa 22 mila nel 2018 ad oltre 40 mila nel 2025, con una crescita dell'81,3%. L'aumento è trainato soprattutto dai contratti transitori che passano da circa 11 mila a più di 24 mila unità (+115%), e rappresentano nel 2025 quasi il 60% del totale. Anche i contratti per studenti crescono in modo sostenuto (+141%) raggiungendo il 14,3% della composizione complessiva. Anche per le abitazioni locate solo in parte si evidenzia il netto e recente aumento dei contratti concordati (+143% dal 2018 al 2025).

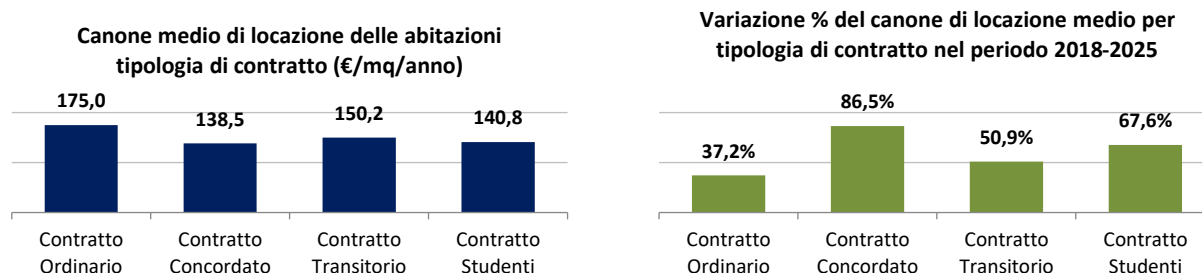


Composizione per tipologia di contratto



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Il canone medio complessivo osservato dall'OMI sui nuovi contratti registrati annualmente, presenta un incremento da 113,0 €/mq/anno nel 2018 a 158,7 €/mq/anno nel 2025, pari al +40,5%. La crescita è continua lungo l'intero periodo, con variazioni vicine al 7% annuo tra il 2021 e il 2024. Nel 2025 l'aumento medio rallenta al +2,6%. L'incremento dei canoni interessa tutte le tipologie contrattuali; i contratti ordinari registrano una crescita del 37,2% rispetto al 2018, attestandosi nel 2025 a 175,0 €/mq/anno. I contratti transitori aumentano del 50,9%, raggiungendo 150,2 €/mq/anno. Le variazioni più consistenti riguardano però i contratti concordati e quelli per studenti: i primi passano da 74,2 a 138,5 €/mq/anno, con un incremento dell'86,5%, mentre i secondi crescono da 84,0 a 140,8 €/mq/anno, pari a +67,6%.



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Canone medio di locazione delle abitazioni locate per tipologia di contratto - €/mq/anno – 2018-2025

|                           | Contratto Ordinario | Contratto Concordato | Contratto Transitorio | Contratto Studenti | TOTALE Locazione |
|---------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------------|
| 2018                      | 127,5               | 74,2                 | 99,5                  | 84,0               | 113,0            |
| 2019                      | 131,1               | 76,3                 | 105,8                 | 83,7               | 116,9            |
| 2020                      | 132,9               | 78,1                 | 108,7                 | 86,7               | 118,6            |
| 2021                      | 144,6               | 82,3                 | 112,3                 | 88,0               | 126,7            |
| 2022                      | 154,4               | 83,5                 | 124,2                 | 89,5               | 135,3            |
| 2023                      | 163,9               | 90,6                 | 136,0                 | 100,4              | 144,5            |
| 2024                      | 175,6               | 113,4                | 146,4                 | 117,9              | 154,7            |
| <b>2025</b>               | <b>175,0</b>        | <b>138,5</b>         | <b>150,2</b>          | <b>140,8</b>       | <b>158,7</b>     |
| <b>Variazione % annua</b> |                     |                      |                       |                    |                  |
| 19/18                     | 2,8%                | 2,9%                 | 6,3%                  | -0,4%              | 3,5%             |
| 20/19                     | 1,3%                | 2,3%                 | 2,8%                  | 3,6%               | 1,4%             |
| 21/20                     | 8,9%                | 5,3%                 | 3,3%                  | 1,5%               | 6,8%             |
| 22/21                     | 6,8%                | 1,4%                 | 10,6%                 | 1,6%               | 6,8%             |
| 23/22                     | 6,2%                | 8,5%                 | 9,5%                  | 12,2%              | 6,8%             |
| 24/23                     | 7,1%                | 25,2%                | 7,6%                  | 17,5%              | 7,0%             |
| <b>25/24</b>              | <b>-0,3%</b>        | <b>22,1%</b>         | <b>2,6%</b>           | <b>19,4%</b>       | <b>2,6%</b>      |
| <b>25/18</b>              | <b>37,2%</b>        | <b>86,5%</b>         | <b>50,9%</b>          | <b>67,6%</b>       | <b>40,5%</b>     |

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate



## APPROFONDIMENTO

---

# Non residenziale



## 1. Stock – la collocazione del tessuto edilizio per le attività economiche

Stock non residenziale per settore – Unità Immobiliari 2024

| Settore                                           | Capoluogo        | Altri comuni     | TOTALE           |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Settore direzionale</b>                        | <b>61.402</b>    | <b>80.193</b>    | <b>141.595</b>   |
| Di cui Uffici e studi privati                     | 59.512           | 72.351           | 131.863          |
| Banche e assicurazioni                            | 844              | 2.616            | 3.460            |
| Uffici pubblici                                   | 1.046            | 5.226            | 6.272            |
| <b>Settore commerciale</b>                        | <b>106.516</b>   | <b>295.415</b>   | <b>401.931</b>   |
| Negozi                                            | 71.130           | 166.768          | 237.898          |
| Laboratori                                        | 24.257           | 88.682           | 112.939          |
| Centri, piastre, edifici commerciali              | 10.017           | 36.036           | 46.053           |
| Alberghi                                          | 1.112            | 3.929            | 5.041            |
| <b>Settore produttivo</b>                         | <b>15.312</b>    | <b>150.693</b>   | <b>166.005</b>   |
| Industrie                                         | 10.213           | 80.767           | 90.980           |
| Capannoni per la produzione                       | 5.099            | 69.926           | 75.025           |
| <b>Pertinenze residenziali e non residenziali</b> | <b>1.122.796</b> | <b>5.398.863</b> | <b>6.521.659</b> |
| Magazzini, soffitte e cantine                     | 315.939          | 1.248.598        | 1.564.537        |
| Box e posti auto                                  | 806.857          | 4.150.265        | 4.957.122        |
| <b>Altri immobili rilevanti per il mercato</b>    | <b>3.794</b>     | <b>55.708</b>    | <b>59.502</b>    |
| Immobili collabenti                               | 1.036            | 28.455           | 29.491           |
| Immobili in costruzione                           | 2.758            | 27.253           | 30.011           |

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali)

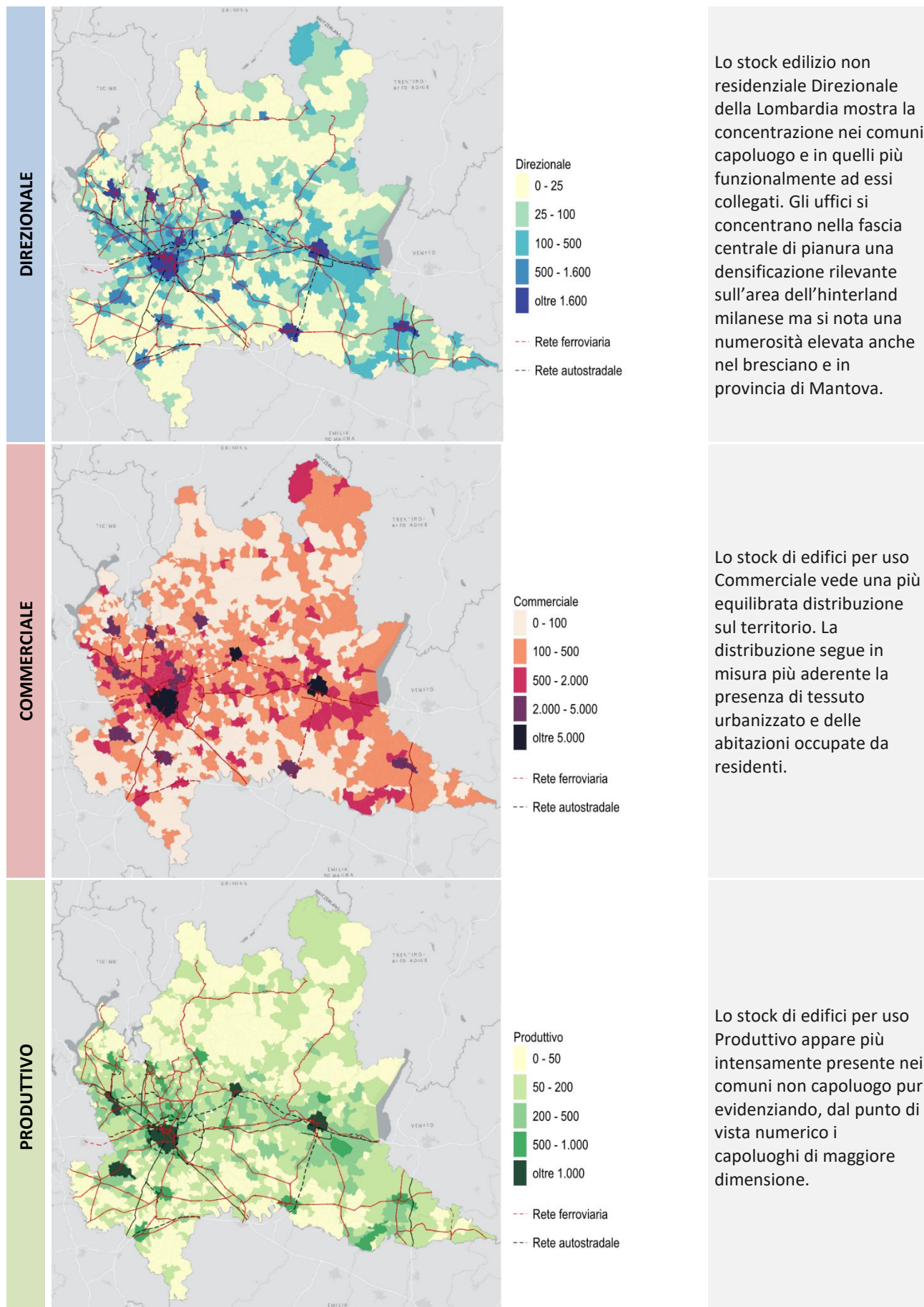
Il comparto Direzionale consta di poco meno di 142 mila unità immobiliari nella regione Lombardia; in particolare gli Uffici e studi privati (la categoria catastale più rappresentata – A10) risultano più concentrati nel capoluogo con il 45,1%; nello stesso comparto direzionale, banche e assicurazioni si concentrano solo per il 24,4% nel capoluogo mentre gli uffici pubblici per il 16,7%.

Gli immobili per uso commerciale sono quasi 402 mila in Lombardia con una quota del 26,5% nel capoluogo. I negozi di vicinato sono la categoria più rappresentata con quasi 238 mila unità ed il 29,9% concentrati nei capoluoghi; i laboratori, quasi 113 mila unità, risultano più distribuiti sul territorio con una quota del 21,5% nel capoluogo mentre i centri commerciali (anche capannoni e piastre ad uso commerciale) risultano oltre 46 mila di cui il 21,8% nel capoluogo. Gli alberghi risultano tra le categorie meno numerose (5 mila unità immobiliari nell'intera regione) e mostrano una concentrazione intermedia nei capoluoghi (22,1%).

Il comparto Produttivo presenta 166 mila unità immobiliari nella regione Lombardia; le industrie risultano circa 91 mila e mostrano una presenza leggermente maggiore nei capoluoghi con l'11,2% rispetto ai capannoni per la produzione che sono 75 mila e solo il 6,8% risulta nei capoluoghi.

Le pertinenze, del residenziale e del non residenziale, risultano una tipologia immobiliare mista con utilizzi differenziati come i magazzini (anche cantine e soffitte) e le autorimesse risultano molto numerosi con quasi 1,6 milioni di magazzini, cantine e soffitte e quasi 5 milioni di box e posti auto.

Distribuzione comunale delle unità immobiliari non residenziali per tipologia - 2024



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali)



## 2. Compravendite – le quantità evidenziano i grandi capoluoghi ma la vivacità del mercato mette in luce i comuni attorno alle città

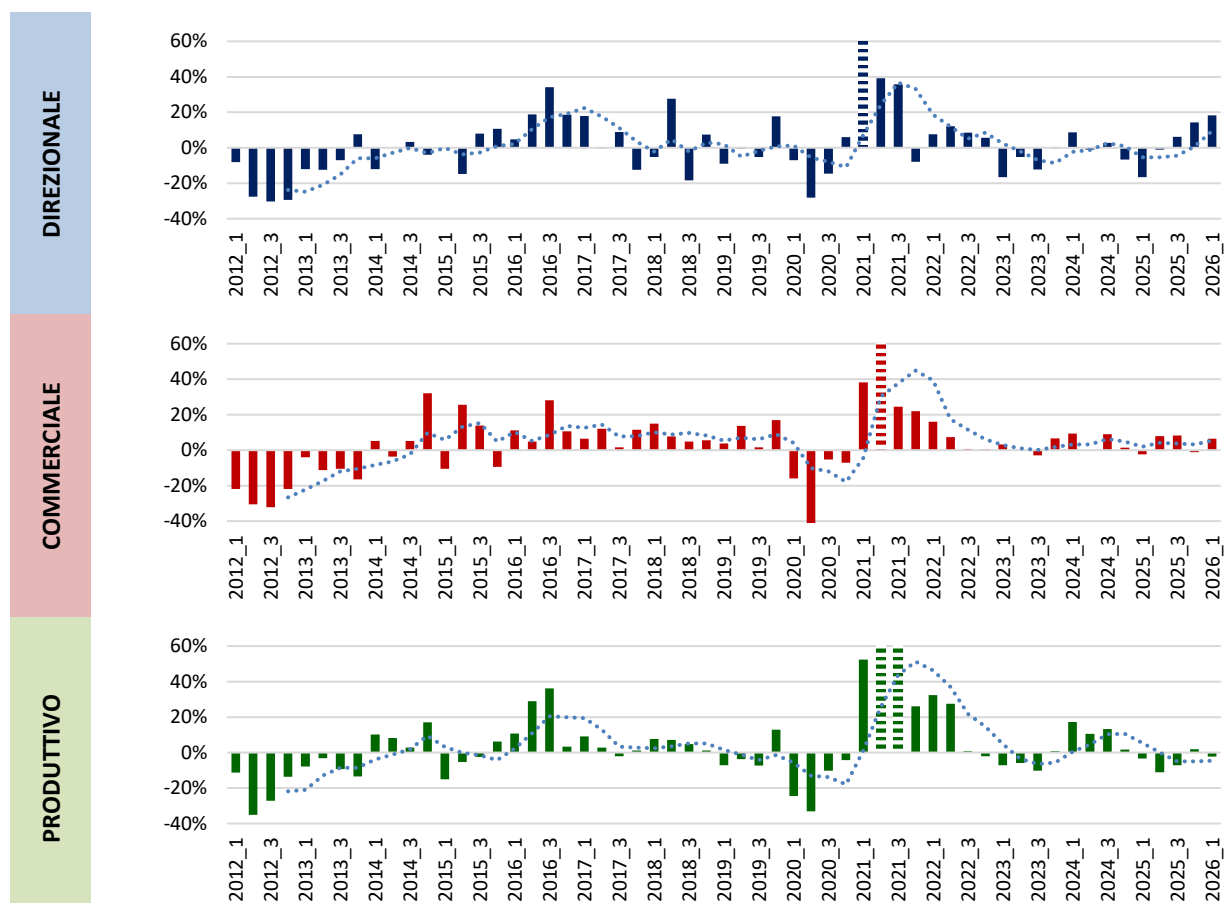
Compravendite di immobili non residenziali per settore e sotto-settore - 2025

| Settore                                     | Compravendite 2025 | Quota di comprav. nei capoluoghi | Variazione 25/24 | Variazione 25/19 |
|---------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Direzionale</b>                          | <b>3.407</b>       | <b>41,4%</b>                     | <b>0,8%</b>      | <b>13,7%</b>     |
| Uffici e studi privati                      | 3.329              | 41,8%                            | 1,1%             | 13,4%            |
| Uffici pubblici                             | 10                 | 40,0%                            | -23,1%           | -44,4%           |
| Banche e assicurazioni                      | 68                 | 22,2%                            | -8,8%            | 66,4%            |
| <b>Commerciale</b>                          | <b>10.390</b>      | <b>28,4%</b>                     | <b>7,3%</b>      | <b>36,0%</b>     |
| Negozi e laboratori                         | 8.684              | 29,9%                            | 2,7%             | 32,0%            |
| Centri commerciali                          | 1.566              | 20,2%                            | 40,4%            | 57,3%            |
| Alberghi                                    | 140                | 30,0%                            | 23,6%            | 115,9%           |
| <b>Produttivo</b>                           | <b>4.359</b>       | <b>7,9%</b>                      | <b>-4,6%</b>     | <b>35,3%</b>     |
| <b>Totale settori non residenziali CORE</b> | <b>18.156</b>      | <b>25,9%</b>                     | <b>3,0%</b>      | <b>31,0%</b>     |
| Magazzini                                   | 14.267             | 11,4%                            | 8,0%             | 58,5%            |
| Box e posti auto                            | 121.866            | 18,7%                            | 7,0%             | 22,7%            |
| Magazzini, soffitte e cantine               | 44.599             | 33,7%                            | 9,2%             | 158,4%           |

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

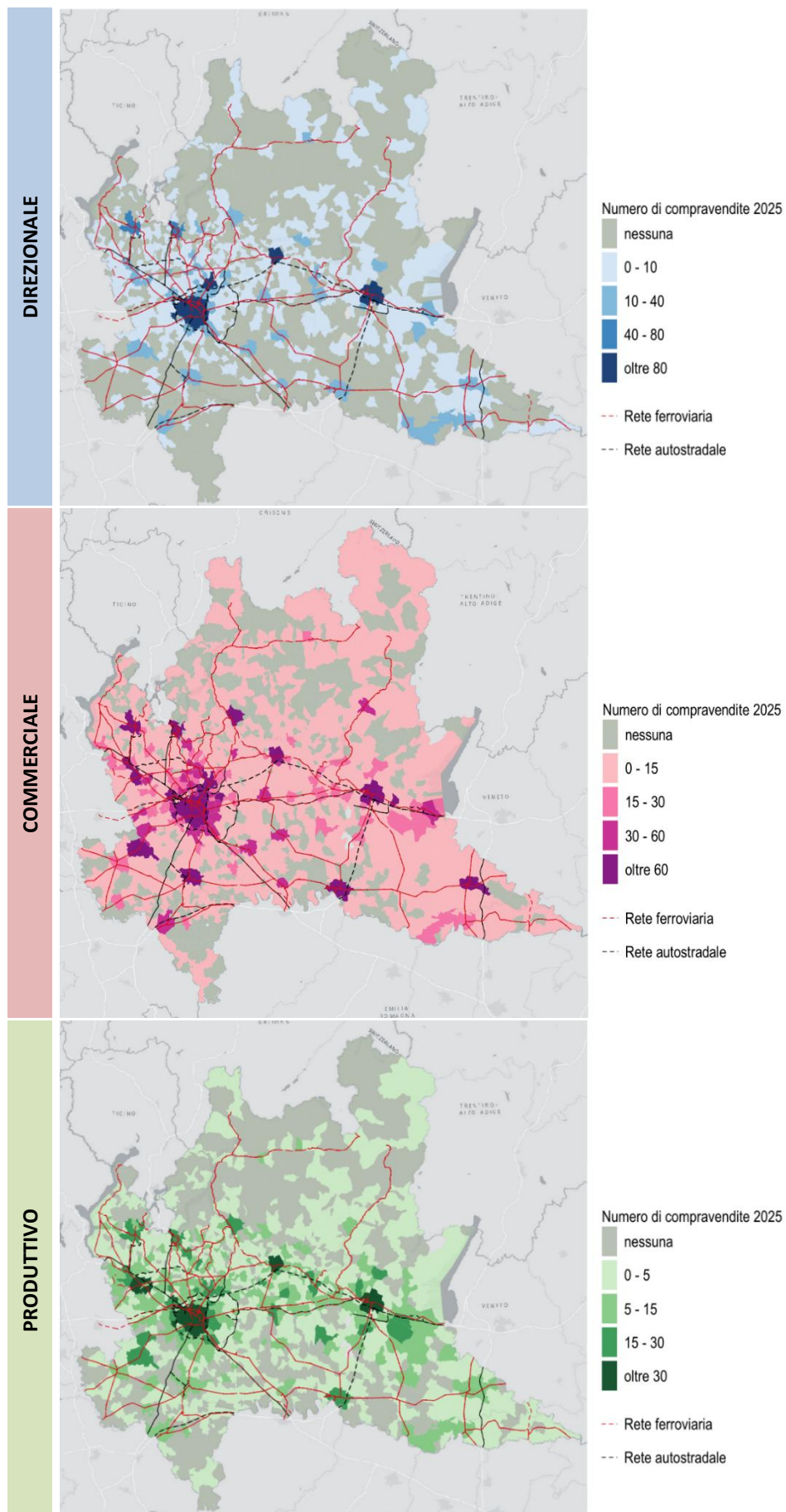
Le compravendite di immobili non residenziali in Lombardia vedono il direzionale composto quasi esclusivamente da Uffici e studi privati (categoria A10) e un numero molto limitato di uffici pubblici e immobili per il credito e le assicurazioni. Il Commerciale si compone per quasi l'84 di negozi e laboratori, per il 15% di Centri, piastre e capannoni per il commercio e solo per l'1,3% di Alberghi e assimilati. Tra il 2019 e il 2025 si osserva un incremento ampio per gli alberghi (+116%), per gli immobili per il credito e le assicurazioni (+66%) oltre che una crescita molto intensa delle pertinenze prevalentemente residenziali di magazzini, soffitte e cantine (+158%).

Transazioni trimestrali per destinazione commerciale - variazioni %



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Compravendite per settore: numero transazioni 2025



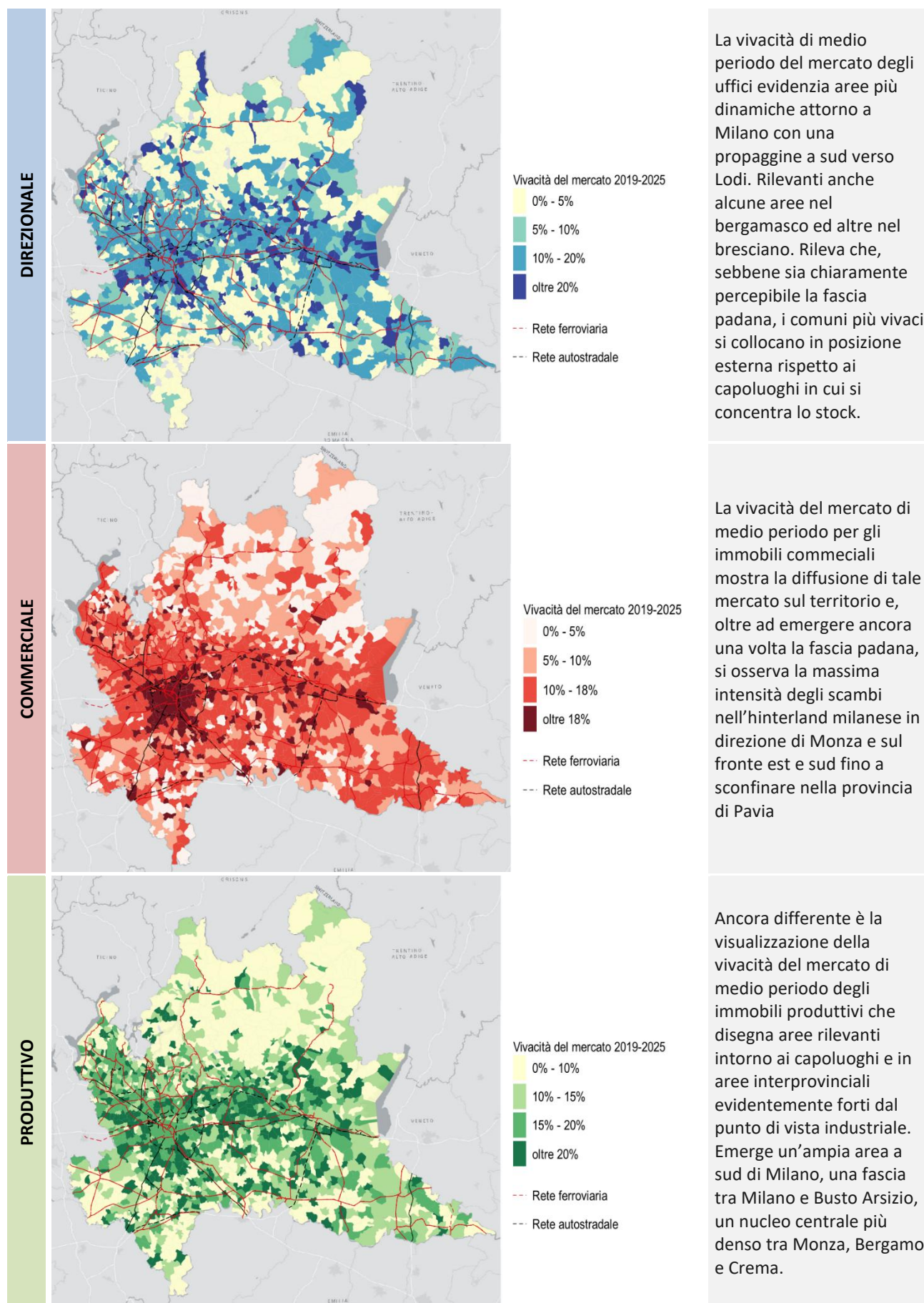
A testimonianza della rilevante concentrazione territoriale dello stock e del mercato del comparto Direzionale, si osserva come si staglino chiaramente i mercati dei capoluoghi. La dimensione maggiore investe Milano, Monza, Brescia e Bergamo. Non molto elevato il numero di comuni con oltre 10 compravendite.

Nel comparto Commerciale si evidenziano, oltre ai grandi capoluoghi (Milano, Brescia, Monza, Bergamo), anche numerosi comuni di dimensioni rilevanti (es. Gallarate, Brunate, Cantù, Cinisello, Sesto, Rho, ecc). Si rileva anche la più ampia distribuzione dei comuni che, pur con un numero limitato di transazioni, presentano compravendite valorizzate nel 2025.

Anche il comparto Produttivo evidenzia numericamente i grandi capoluoghi ma si possono osservare maggiori concentrazioni nei comuni non capoluogo di Varese, Bergamo, Brescia e Mantova.

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Compravendite per settore: vivacità del mercato nel periodo 2019-2025



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

### 3. I prezzi di vendita e di locazione nei dati OMI – Agenzia del Territorio

Il livello dei prezzi di vendita degli immobili non residenziali nelle province lombarde

|                   | Direzionale  | Commerciale  | Produttivo | Box e posti auto |
|-------------------|--------------|--------------|------------|------------------|
| Varese            | 1.280        | 830          | 420        | 880              |
| Como              | 1.350        | 1.090        | 600        | 970              |
| Sondrio           | 1.690        | 1.430        | 570        | 820              |
| Milano            | 3.300        | 2.110        | 620        | 1.570            |
| Bergamo           | 1.420        | 1.060        | 530        | 610              |
| Brescia           | 1.250        | 1.010        | 510        | 630              |
| Pavia             | 1.220        | 1.110        | 320        | 660              |
| Cremona           | 1.040        | 790          | 320        | 680              |
| Mantova           | 900          | 800          | 300        | 600              |
| Lecco             | 1.430        | 1.190        | 620        | 1.110            |
| Lodi              | 1.270        | 780          | 520        | 810              |
| Monza e Brianza   | 1.550        | 1.060        | 580        | 930              |
| <b>Lombardia</b>  | <b>2.120</b> | <b>1.370</b> | <b>500</b> | <b>1.000</b>     |
| <b>Nord-Ovest</b> | <b>1.890</b> | <b>1.270</b> | <b>460</b> | <b>990</b>       |
| <b>ITALIA</b>     | <b>1.550</b> | <b>1.240</b> | <b>440</b> | <b>910</b>       |

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Secondo quanto si rileva nell'elaborazione dei dati OMI-Agenzia delle Entrate relativi ai prezzi degli immobili non residenziali, i valori della Lombardia risultano sempre, a volte di poco, superiori alla media del Nord-Ovest e alla media nazionale. Il differenziale più ampio si rileva nel direzionale, dove la Lombardia registra un valore medio di 2.120 €/mq, contro 1.890 €/mq nel Nord-Ovest e 1.550 €/mq in Italia, sono valori più elevati rispettivamente del 12% e del 37%. Anche nel commerciale il dato regionale, pari a 1.370 €/mq, supera sia il Nord-Ovest sia la media nazionale ma in misura più contenuta (+8% e +10%), mentre nel produttivo il valore medio lombardo, 500 €/mq, resta più contenuto ma comunque superiore al dato italiano. Benché si basino su dati di fonte ufficiale, si possono riscontrare delle incongruenze scendendo al livello territoriale del capoluogo e del resto provincia; non tutti gli ambiti territoriali appaiono aderire perfettamente alle reali dinamiche in atto. In particolare, sembra di poter segnalare che i valori della provincia e del capoluogo di Brescia siano sottostimati come anche quelli di Bergamo.

Nel direzionale Milano raggiunge 3.300 €/mq, un valore molto più elevato rispetto a quello di tutte le altre province lombarde e tale da innalzare in modo rilevante la media regionale. Lo stesso accade nel commerciale, con 2.110 €/mq, e nei box e posti auto, con 1.570 €/mq. Al di fuori di Milano, i livelli più elevati del direzionale si osservano a Sondrio, Monza e Brianza, Lecco, Bergamo e Como, mentre Mantova, Cremona, Pavia e Brescia si collocano su valori più bassi. Per il commerciale, dopo Milano, emergono Sondrio, Lecco, Pavia, Como, Bergamo, Monza e Brianza e Brescia, con valori compresi in larga misura tra 1.000 e 1.400 €/mq.

La dinamica dei prezzi di vendita degli immobili non residenziali nelle province lombarde – breve (2025) e medio periodo (2019-2025)

|                   | Direzionale |              | Commerciale  |              | Produttivo   |              | Box e posti auto |             |
|-------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|-------------|
|                   | 2025/2024   | 2025/2019    | 2025/2024    | 2025/2019    | 2025/2024    | 2025/2019    | 2025/2024        | 2025/2019   |
| Varese            | 0,8%        | -1,9%        | -1,0%        | -9,6%        | 0,0%         | -23,3%       | 7,6%             | 4,8%        |
| Como              | 0,3%        | 0,9%         | 0,1%         | 0,7%         | 0,0%         | -1,2%        | 0,6%             | 3,1%        |
| Sondrio           | 0,5%        | 1,2%         | -1,0%        | -3,0%        | 1,8%         | 15,5%        | 0,1%             | 4,3%        |
| Milano            | 6,1%        | 34,4%        | 3,0%         | 19,3%        | 0,8%         | -13,7%       | 3,4%             | 8,6%        |
| Bergamo           | 0,1%        | 5,8%         | -0,2%        | -4,3%        | 0,0%         | -2,6%        | 0,0%             | 4,6%        |
| Brescia           | -4,0%       | -16,4%       | -5,0%        | -20,7%       | -6,0%        | -10,8%       | 2,4%             | 1,9%        |
| Pavia             | 0,9%        | -7,4%        | -1,8%        | -9,1%        | 0,0%         | -16,8%       | 0,9%             | 0,3%        |
| Cremona           | 1,2%        | 7,1%         | -0,6%        | -2,6%        | 0,0%         | -16,1%       | -0,3%            | 24,8%       |
| Mantova           | 0,0%        | 2,6%         | 0,0%         | -24,0%       | 0,0%         | -9,8%        | 0,0%             | 1,5%        |
| Lecco             | 4,1%        | 2,5%         | 1,3%         | -1,1%        | 3,0%         | 0,8%         | 3,1%             | 2,5%        |
| Lodi              | 9,4%        | -2,8%        | -5,3%        | -16,9%       | 3,0%         | 2,2%         | 7,4%             | 7,7%        |
| Monza e Brianza   | -0,1%       | 4,4%         | 0,3%         | -1,1%        | 0,7%         | -4,0%        | 2,3%             | -0,1%       |
| <b>Lombardia</b>  | <b>3,7%</b> | <b>18,2%</b> | <b>0,7%</b>  | <b>3,1%</b>  | <b>-0,4%</b> | <b>-9,9%</b> | <b>2,9%</b>      | <b>5,8%</b> |
| <b>Nord-Ovest</b> | <b>2,9%</b> | <b>13,1%</b> | <b>0,4%</b>  | <b>-0,5%</b> | <b>-0,4%</b> | <b>-9,5%</b> | <b>1,8%</b>      | <b>1,8%</b> |
| <b>ITALIA</b>     | <b>1,0%</b> | <b>0,4%</b>  | <b>-0,5%</b> | <b>-5,9%</b> | <b>-0,2%</b> | <b>-6,5%</b> | <b>1,3%</b>      | <b>1,1%</b> |

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate



Il comparto produttivo presenta livelli di prezzo molto più contenuti per unità di superficie e una conseguente minore differenziazione territoriale. I valori provinciali oscillano in prevalenza tra 300 e 600 €/mq, con massimi a Milano, Lecco, Como, Monza e Brianza e Sondrio. La contenuta distanza tra Milano e le altre province, rispetto a quanto avviene nel direzionale e nel commerciale, è più indipendente dalla centralità e dalle sinergie offerte dalla metropoli e più alla logistica e all'offerta di immobili funzionalmente adatti agli obiettivi produttivi.

Tra 2019 e 2025 i valori del direzionale lombardo vedono un aumento del 18,2%, contro il +13,1% del Nord-Ovest e un sostanziale equilibrio a livello nazionale. Il risultato regionale è però trainato in larga misura da Milano, dove il direzionale aumenta del 34,4% nel medio periodo e del 6,1% nel solo 2025. Anche il commerciale lombardo mostra una variazione positiva nel medio periodo, +3,1%, in controtendenza rispetto al Nord-Ovest e all'Italia, ma anche in questo caso il dato è sostenuto soprattutto dalla provincia di Milano, che registra +19,3% tra 2019 e 2025.

**Dinamica dei prezzi di vendita per destinazione commerciale in Lombardia in valori correnti - capoluogo, altri comuni, province**



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Lo scenario del comparto produttivo appare recessivo con valori di vendita che, per la Lombardia, risultano in calo del 9,9% rispetto al 2019, in linea con il Nord-Ovest e peggio del dato nazionale. La flessione interessa numerose province,



tra cui Varese, Pavia, Cremona, Milano, Brescia e Mantova. Anche dove il mercato non mostra cadute rilevanti, la dinamica appare generalmente piatta. Fanno eccezione Sondrio, Lodi e Lecco, che registrano variazioni positive.

Rispetto al mercato della locazione degli immobili ad uso economico, nel 2025 la Lombardia registra un livello di 10,3 €/mq/mese per il direzionale, 8,2 €/mq/mese per il commerciale e 2,8 €/mq/mese per il produttivo, collocandosi sopra il Nord-Ovest e l'Italia nelle principali destinazioni. Anche nel caso della locazione, Milano rappresenta il termine di paragone: 16,0 €/mq/mese nel direzionale e 13,0 €/mq/mese nel commerciale, valori molto distanti da quelli delle altre province. Monza e Brianza, Brescia, Bergamo e Pavia si posizionano su livelli intermedi per il direzionale, mentre nel commerciale si osservano valori relativamente elevati anche a Mantova, Sondrio, Lecco, Pavia e Monza e Brianza.

#### Il livello dei prezzi di locazione nelle province lombarde per destinazione commerciale

|                   | Direzionale | Commerciale | Produttivo | Box e posti auto |
|-------------------|-------------|-------------|------------|------------------|
| Varese            | 5,9         | 4,4         | 2,0        | 5,0              |
| Como              | 5,0         | 5,2         | 2,6        | 3,8              |
| Sondrio           | 5,9         | 6,8         | 2,1        | 3,6              |
| Milano            | 16,0        | 13,0        | 3,9        | 6,7              |
| Bergamo           | 6,3         | 5,4         | 3,4        | 2,8              |
| Brescia           | 7,0         | 6,2         | 2,8        | 2,3              |
| Pavia             | 6,3         | 6,6         | 3,0        | 3,4              |
| Cremona           | 5,7         | 4,4         | 1,4        | 2,7              |
| Mantova           | 5,5         | 7,3         | n.d.       | 5,4              |
| Lecco             | 5,7         | 6,8         | n.d.       | 4,7              |
| Lodi              | 5,9         | 6,0         | 2,9        | 5,2              |
| Monza e Brianza   | 8,0         | 6,6         | 3,6        | 4,3              |
| <b>Lombardia</b>  | <b>10,3</b> | <b>8,2</b>  | <b>2,8</b> | <b>4,5</b>       |
| <b>Nord-Ovest</b> | <b>9,2</b>  | <b>7,9</b>  | <b>2,6</b> | <b>4,5</b>       |
| <b>ITALIA</b>     | <b>7,3</b>  | <b>7,2</b>  | <b>2,3</b> | <b>4,1</b>       |

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

La dinamica dei canoni di locazione appare più solida rispetto a quella dei prezzi di vendita. Tra 2019 e 2025 il direzionale lombardo cresce del 25,6%, il commerciale del 13,9% e i box e posti auto del 9,8%. Anche nel solo 2025 le variazioni sono positive per quasi tutte le tipologie, con +5,1% nel direzionale e +2,5% nel commerciale. La spinta maggiore proviene ancora dalla provincia di Milano, dove i canoni degli immobili direzionali aumentano del 40,4% nel medio periodo e quelli degli immobili commerciali del 39,8%. Si segnalano inoltre crescite significative a Cremona nel direzionale, a Lodi in quasi tutte le tipologie e a Monza e Brianza nel direzionale e nel commerciale.

#### La dinamica dei prezzi di locazione nelle province lombarde – breve (2025) e medio periodo (2019-2025)

|                   | Direzionale |              | Commerciale |              | Produttivo  |              | Box e posti auto |             |
|-------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|------------------|-------------|
|                   | 2025/2024   | 2025/2019    | 2025/2024   | 2025/2019    | 2025/2024   | 2025/2019    | 2025/2024        | 2025/2019   |
| Varese            | 0,0%        | 0,0%         | 0,0%        | -4,3%        | 0,0%        | -16,7%       | 0,0%             | 6,4%        |
| Como              | 2,0%        | 4,2%         | 0,0%        | 4,0%         | 0,0%        | 0,0%         | 0,0%             | 2,7%        |
| Sondrio           | 1,7%        | 1,7%         | 0,0%        | 0,0%         | 0,0%        | 5,0%         | 0,0%             | 5,9%        |
| Milano            | 6,7%        | 40,4%        | 5,7%        | 39,8%        | 2,6%        | -7,1%        | 4,7%             | 15,5%       |
| Bergamo           | 0,0%        | 8,6%         | 0,0%        | 0,0%         | 0,0%        | -8,1%        | 0,0%             | 3,7%        |
| Brescia           | 0,0%        | 1,4%         | -3,1%       | -18,4%       | -3,4%       | -12,5%       | -4,2%            | 4,5%        |
| Pavia             | 0,0%        | 5,0%         | 1,5%        | 3,1%         | 0,0%        | -3,2%        | 0,0%             | 0,0%        |
| Cremona           | 9,6%        | 29,5%        | 0,0%        | 10,0%        | 0,0%        | -12,5%       | 0,0%             | 28,6%       |
| Mantova           | 0,0%        | 12,2%        | 0,0%        | -19,8%       | n.d.        | n.d.         | 0,0%             | 5,9%        |
| Lecco             | 3,6%        | 1,8%         | 0,0%        | -1,4%        | n.d.        | n.d.         | 0,0%             | 0,0%        |
| Lodi              | 9,3%        | 3,5%         | 9,1%        | 13,2%        | 3,6%        | 3,6%         | 15,6%            | 40,5%       |
| Monza e Brianza   | 2,6%        | 14,3%        | 3,1%        | 13,8%        | 0,0%        | 0,0%         | 4,9%             | 7,5%        |
| <b>Lombardia</b>  | <b>5,1%</b> | <b>25,6%</b> | <b>2,5%</b> | <b>13,9%</b> | <b>0,0%</b> | <b>-6,7%</b> | <b>2,3%</b>      | <b>9,8%</b> |
| <b>Nord-Ovest</b> | <b>3,4%</b> | <b>21,1%</b> | <b>2,6%</b> | <b>11,3%</b> | <b>4,0%</b> | <b>-3,7%</b> | <b>2,3%</b>      | <b>4,7%</b> |
| <b>ITALIA</b>     | <b>1,4%</b> | <b>5,8%</b>  | <b>1,4%</b> | <b>4,3%</b>  | <b>0,0%</b> | <b>-4,2%</b> | <b>2,5%</b>      | <b>5,1%</b> |

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate



Come si era notato per i valori di vendita, gli immobili in locazione del comparto produttivo mostrano una dinamica sostanzialmente stagnante. A livello regionale il canone resta invariato nel 2025 rispetto al 2024 e risulta inferiore del 6,7% rispetto al 2019. L'aumento dei canoni riguarda poche province, mentre in diversi territori i valori risultano fermi o in calo.

Dinamica dei prezzi di locazione per destinazione commerciale in Lombardia in valori correnti - capoluoghi, altri comuni, province

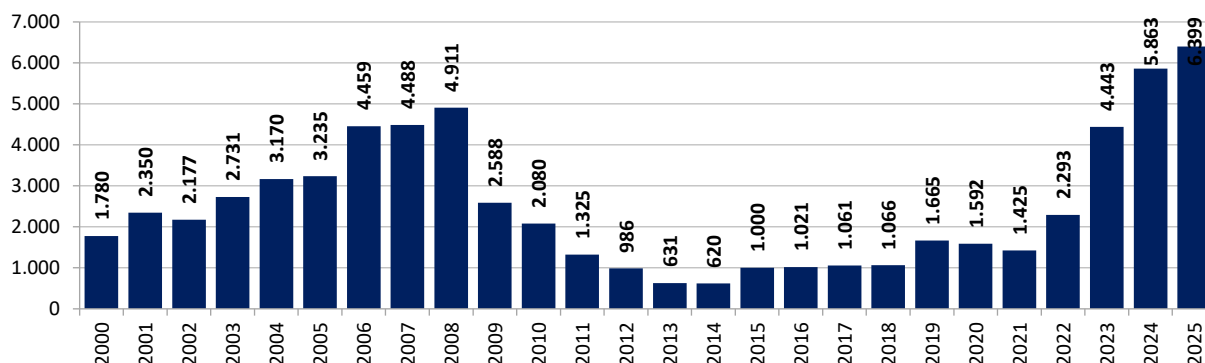


Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate



## 4. Il credito – mai così tanti finanziamenti per l’acquisto di immobili non residenziali; i 6,4 Mld € nel 2025 ma anche i 5,9 Mld del 2024 superano di gran lunga i numeri del 2008

Credito all’acquisto in Lombardia: Altri immobili - erogazioni



### Variazioni %

2023/2022 ➔ +93,8%

2024/2023 ➔ +32,0%

**2025/2024**  
**+9,1%**

Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Banca d'Italia

Secondo i dati della Banca d'Italia, le erogazioni destinate all'acquisto di immobili non residenziali in Lombardia si collocano a 6,4 miliardi € e mostrano una dinamica di crescita estremamente rapida con il +94% nel 2023, il +31% nel 2024 e il +9,1% nel 2025; se si aggiunge il +61% fatto segnare nel 2022, si realizza come si sia passati da un mercato del credito sottodimensionato a numeri record superiori ai livelli dei primi anni 2000. Il livello medio delle erogazioni per l'acquisto di immobili non residenziali era di circa 1 miliardo di € nel periodo post crisi (2015-2018); tra il 2018 e il 2021 si era già realizzata una ripresa e il valore medio delle erogazioni si collocava a 1,56 miliardi €. In termini storici, il valore erogato nel 2024 e nel 2025 non ha eguali e supera notevolmente i massimi raggiunti nel 2008 (4,9 miliardi €).

Osservando la dinamica trimestrale del 2025 si osserva che le variazioni risultano ancora relativamente toniche poiché il +9,1% annuale si compone del +14,8% del 1° trimestre, del -2,8% del 2° trimestre (in calo ma su livelli elevatissimi dato che lo stesso trimestre del 2024 aveva fatto registrare una variazione superiore al +220%), del +12,6% del 3° trimestre e del +13,1% dell'ultimo trimestre dell'anno.