
Mercato immobiliare nella provincia di Monza e Brianza sulla base della rilevazione FIMAA MI LO MB

21 febbraio 2022



DINAMICA DELLE QUOTAZIONI RESIDENZIALI

Monza

| Semestre | Appartamenti nuovi | Appartamenti recenti | Appartamenti vecchi |
|-------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|
| 2020-1 | 2.842 | 1.684 | 1.286 |
| 2020-2 | 2.844 | 1.681 | 1.280 |
| 2021-1 | 2.861 | 1.702 | 1.288 |
| 2021-2 | 2.902 | 1.748 | 1.316 |
| 2022-1 | 2.983 | 1.813 | 1.353 |
| Variazione 2022/2021 | 3% | 4% | 3% |

- Nell'ultimo semestre le quotazioni residenziali nella città di Monza sono generalmente aumentate nell'ordine del 3-4%.
- Gli appartamenti nuovi hanno raggiunto una quotazione di 2.983€/mq medi, quelli recenti si attestano a 1.813€/mq mentre quelli vecchi 1.353€/mq, tutti questi valori risultano essere i massimi della serie analizzata.

DINAMICA DELLE QUOTAZIONI NON RESIDENZIALI

Monza

| Semestre | Negozi | Uffici |
|-------------------------|--------|--------|
| 2020-1 | 1.778 | 2.002 |
| 2020-2 | 1.778 | 2.002 |
| 2021-1 | 1.778 | 1.999 |
| 2021-2 | 1.784 | 2.000 |
| 2022-1 | 1.786 | 2.000 |
| Variazione 2022/2021 | 0% | 0% |

- Le quotazioni immobiliari per le categorie non residenziali nel primo semestre 2022 non registrano variazioni significative rispetto al semestre precedente.
- In generale la serie risulta essere stazionaria, senza variazioni significative dall'inizio del periodo analizzato.

DINAMICA DELLE QUOTAZIONI PER ZONA Monza

| SEMESTRE | CENTRO | EST | NORD | OVEST | |
|----------------------|----------------------|-------|-------|-------|------|
| Appartamenti nuovi | 2020-1 | 4.700 | 2.260 | 3.156 | 2808 |
| | 2020-2 | 4.700 | 2.260 | 3.156 | 2813 |
| | 2021-1 | 4.800 | 2.265 | 3.175 | 2825 |
| | 2021-2 | 4.825 | 2.310 | 3.206 | 2871 |
| | 2022-1 | 4.950 | 2.360 | 3.275 | 2979 |
| | Variazione 2022/2021 | 3% | 2% | 2% | 4% |
| Appartamenti recenti | 2020-1 | 2.900 | 1.305 | 1.856 | 1683 |
| | 2020-2 | 2.900 | 1.295 | 1.856 | 1683 |
| | 2021-1 | 2.925 | 1.310 | 1.881 | 1704 |
| | 2021-2 | 2.975 | 1.350 | 1.931 | 1754 |
| | 2022-1 | 3.000 | 1.385 | 2.000 | 1846 |
| | Variazione 2022/2021 | 1% | 3% | 4% | 5% |
| Appartamenti vecchi | 2020-1 | 1.975 | 995 | 1.438 | 1313 |
| | 2020-2 | 1.975 | 990 | 1.425 | 1308 |
| | 2021-1 | 2.000 | 1.000 | 1.425 | 1317 |
| | 2021-2 | 2.050 | 1.015 | 1.475 | 1338 |
| | 2022-1 | 2.050 | 1.045 | 1.506 | 1392 |
| | Variazione 2022/2021 | 0% | 3% | 2% | 4% |
| Negozzi | 2020-1 | 4.800 | 1.410 | 1.619 | 1688 |
| | 2020-2 | 4.800 | 1.410 | 1.619 | 1688 |
| | 2021-1 | 4.800 | 1.410 | 1.619 | 1688 |
| | 2021-2 | 4.800 | 1.415 | 1.631 | 1692 |
| | 2022-1 | 4.800 | 1.420 | 1.631 | 1692 |
| | Variazione 2022/2021 | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Uffici | 2020-1 | 3.250 | 1.638 | 2.109 | 2025 |
| | 2020-2 | 3.250 | 1.638 | 2.109 | 2025 |
| | 2021-1 | 3.213 | 1.638 | 2.109 | 2025 |
| | 2021-2 | 3.213 | 1.638 | 2.109 | 2027 |
| | 2022-1 | 3.213 | 1.638 | 2.109 | 2027 |
| | Variazione 2022/2021 | 0% | 0% | 0% | 0% |

Analizzando le quotazioni residenziali per zona di Monza si può notare come:

- I maggiori rincari residenziali sono mediamente nel settore Ovest con variazioni tutte nell'ordine del +4-5%.
- Per le altre zone gli appartamenti nuovi registrano le variazioni minori, rispetto ai recenti e ai vecchi.
- La serie del non residenziale risulta stazionaria anche con un dettaglio per zona.

VARIAZIONI MAGGIORI PER ZONE

Monza

| Zona | Variazione 2022/2021 | Zona | Variazione 2022/2021 |
|---------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| TACCONA - RONDO' DEI PINI | 3% | CENTRO STORICO | 1% |
| SAN FRUTTUOSO | 2% | SANT'ALBINO | 1% |
| TRIANTE - CAVALLOTTI | 2% | BUONARROTI - S. DONATO | 0% |

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

Sono mostrate in tabella le zone di Monza che hanno registrato le variazioni maggiori e minori per le categorie analizzate:

- Il quartiere che registra la maggiore variazione è Taccona-Rondò dei pini con un rincaro del 3% rispetto al 2021, seguito da San Fruttuoso e Triante Cavallotti entrambi con un rincaro del 2%.
- Tra le variazioni minori si trovano il Centro Storico (pur mantenendo il valore assoluto maggiore) seguito da Sant'Albino con un +1%, l'unica zona senza variazione è Buonarroti-S. Donato.

DINAMICA LOCAZIONI

Monza

| Semestre | Appartamenti oltre 70 m ² non arredati | Mono/bilocali arredati | Negozi | Uffici |
|----------------------|---|------------------------|--------|--------|
| 2020-1 | 61 | 441 | 96 | 57 |
| 2020-2 | 62 | 441 | 97 | 57 |
| 2021-1 | 63 | 451 | 99 | 57 |
| 2021-2 | 67 | 488 | 101 | 58 |
| 2022-1 | 69 | 500 | 101 | 58 |
| Variazione 2022/2021 | 3% | 3% | 0% | 1% |

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

- Nell'ultimo semestre i canoni di locazione nella città di Monza e hanno visto un lieve rialzo, pari ad un +3% per gli appartamenti di oltre 70 m² non arredati, dove il canone medio è pari a 69€/mq, stessa variazione per i Mono/bilocali arredati, dove continua il trend di crescita marcata iniziato nel primo semestre 2020, attestandosi a 500€.
- Per le categorie non residenziali non si rilevano variazioni significative, parallelamente a quanto visto per le quotazioni immobiliari.

DINAMICA CANONI LOCAZIONE PER ZONA DI MONZA

| | SEMESTRE | Centro | Est | Nord | Ovest |
|----------------------|-------------------------|--------|-----|------|-------|
| Appartamenti nuovi | 2020-1 | 85 | 53 | 64 | 63 |
| | 2020-2 | 85 | 52 | 64 | 63 |
| | 2021-1 | 88 | 53 | 66 | 64 |
| | 2021-2 | 95 | 55 | 71 | 70 |
| | 2022-1 | 100 | 55 | 73 | 73 |
| | Variazione 2022/2021 | 5% | 0% | 3% | 5% |
| Appartamenti recenti | 2020-1 | 600 | 390 | 465 | 440 |
| | 2020-2 | 600 | 379 | 465 | 440 |
| | 2021-1 | 613 | 395 | 473 | 452 |
| | 2021-2 | 650 | 422 | 516 | 496 |
| | 2022-1 | 700 | 422 | 529 | 513 |
| | Variazione 2022/2021 | 8% | 0% | 2% | 3% |
| Appartamenti vecchi | 2020-1 | 325 | 65 | 75 | 98 |
| | 2020-2 | 320 | 62 | 75 | 98 |
| | 2021-1 | 320 | 68 | 75 | 102 |
| | 2021-2 | 320 | 73 | 75 | 106 |
| | 2022-1 | 320 | 73 | 75 | 106 |
| | Variazione 2022/2021 | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Negozii | 2020-1 | 75 | 49 | 59 | 59 |
| | 2020-2 | 75 | 48 | 59 | 59 |
| | 2021-1 | 76 | 50 | 59 | 59 |
| | 2021-2 | 78 | 52 | 59 | 59 |
| | 2022-1 | 78 | 52 | 59 | 60 |
| | Variazione 2022/2021 | 0% | 0% | 0% | 2% |

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

Per tutte le tipologie analizzate il centro è quello che registra i valori assoluti dei canoni di locazione maggiori, seguito da zona Nordovest e infine Est.

Centro storico che è anche la zona che registra i maggiori rincari (residenziali) pari ad un +5% per gli appartamenti nuovi e +8% per i recenti, al secondo posto per maggior variazione si trova la zona Ovest con un +5% per gli Appartamenti nuovi e +3% per i recenti.

Appartamenti vecchi e negozi non registrano variazioni significative per nessuna delle zone analizzate, ad eccezione della zona ovest dove si registra un rincaro del 2% per i negozi.

DINAMICA QUOTAZIONI RESIDENZIALI

Provincia di Monza

| Semestre | Appartamenti nuovi | Appartamenti recenti | Appartamenti vecchi |
|-------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|
| 2020-1 | 1.973 | 1.320 | 915 |
| 2020-2 | 2.000 | 1.320 | 913 |
| 2021-1 | 2.012 | 1.324 | 909 |
| 2021-2 | 2.031 | 1.332 | 910 |
| 2022-1 | 2.130 | 1.348 | 902 |
| Variazione 2022/2021 | 5% | 1% | -1% |

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

- Le quotazioni immobiliari nella provincia di Monza mostrano una forte variazione per quanto riguarda gli appartamenti nuovi che registrano un rincaro del +5% rispetto al 2021, pari a un rincaro di 100€/mq in un semestre, raggiungendo un valore massimo di 2.130 €/mq.
- Gli appartamenti recenti mostrano una variazione più contenuta del +1%, mentre i vecchi mostrano una contrazione del -1%, attestandosi a 902€/mq.

DINAMICA QUOTAZIONI NON RESIDENZIALI

Provincia di Monza

| Semestre | Negozi | Uffici |
|-------------------------|--------|--------|
| 2020-1 | 1.479 | 1.585 |
| 2020-2 | 1.473 | 1.581 |
| 2021-1 | 1.473 | 1.583 |
| 2021-2 | 1.463 | 1.579 |
| 2022-1 | 1.451 | 1.575 |
| Variazione 2022/2021 | -1% | 0% |

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

- Per la categoria degli immobili non residenziali (negozi ed uffici) le quotazioni immobiliari nella provincia di Monza non registrano variazioni significative rispetto al 2021, confermando quanto visto per il capoluogo di provincia.
- Da notare il lieve calo rispetto al valore registrato nel primo semestre 2020 per entrambe le categorie analizzate pari a -28€/mq per negozi e -10€/mq per gli uffici.

DINAMICA QUOTAZIONI PER ZONA Provincia di Monza

| SEMESTRE | Est | Nord | Ovest | |
|----------------------|--------|-------|-------|------|
| Appartamenti nuovi | 2020-1 | 2.028 | 1.961 | 1913 |
| | 2020-2 | 2.095 | 1.963 | 1914 |
| | 2021-1 | 2.115 | 1.982 | 1916 |
| | 2021-2 | 2.127 | 2.017 | 1920 |
| | 2022-1 | 2.274 | 2.086 | 1988 |
| Variazione 2022/2021 | 7% | 3% | 3% | |
| Appartamenti recenti | 2020-1 | 1.332 | 1.314 | 1312 |
| | 2020-2 | 1.335 | 1.312 | 1310 |
| | 2021-1 | 1.342 | 1.315 | 1312 |
| | 2021-2 | 1.342 | 1.336 | 1315 |
| | 2022-1 | 1.342 | 1.355 | 1348 |
| Variazione 2022/2021 | 0% | 1% | 2% | |
| Appartamenti vecchi | 2020-1 | 907 | 912 | 928 |
| | 2020-2 | 907 | 910 | 924 |
| | 2021-1 | 905 | 901 | 923 |
| | 2021-2 | 904 | 901 | 929 |
| | 2022-1 | 892 | 889 | 930 |
| Variazione 2022/2021 | -1% | -1% | 0% | |
| Negozi | 2020-1 | 1.495 | 1.457 | 1484 |
| | 2020-2 | 1.495 | 1.445 | 1480 |
| | 2021-1 | 1.503 | 1.440 | 1479 |
| | 2021-2 | 1.480 | 1.433 | 1479 |
| | 2022-1 | 1.486 | 1.415 | 1486 |
| Variazione 2022/2021 | 0% | -1% | 0% | |
| Uffici | 2020-1 | 1.660 | 1.563 | 1517 |
| | 2020-2 | 1.660 | 1.556 | 1514 |
| | 2021-1 | 1.668 | 1.557 | 1514 |
| | 2021-2 | 1.655 | 1.559 | 1510 |
| | 2022-1 | 1.658 | 1.562 | 1515 |
| Variazione 2022/2021 | 0% | 0% | 0% | |

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

Analizzando le quotazioni immobiliari per zona della provincia di Monza si può notare come:

-L'unica categoria a mostrare del dinamismo è quella degli appartamenti nuovi , con un rincaro del 7% per la zona Est e del 3% per le zone Nord e Ovest.

-Per le altre categorie le variazioni sono tutte attorno allo 0% ad eccezione della zona ovest per gli appartamenti recenti con un rincaro del 2%.

VARIAZIONI MAGGIORI PER ZONE

Provincia di Monza

| Comune | Variazione 2022/2021 | Comune | Variazione 2022/2021 |
|----------------|-------------------------|----------------|-------------------------|
| Carnate | 6% | Albate | -1% |
| Arcore | 5% | Verano Brianza | -1% |
| Cesano Maderno | 4% | Biassono | -1% |

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

Sono mostrati in tabella i comuni della provincia di Monza che hanno registrato le variazioni maggiori e minori per le categorie analizzate:

- Il comune che registra la maggior variazione percentuale è Carnate con un +6% medio, seguito da Arcore e Cesano Maderno rispettivamente +5 e +4%
- Gli unici 3 comuni che registrano una contrazione delle quotazioni immobiliari sono Albate, Verano Brianza e Biassono per tutti e tre la variazione è del -1% congiunturale.

DINAMICA LOCAZIONI

Provincia di Monza

| Semestre | Appartamenti oltre 70m ² non arredati | Mono/bilocali arredati | Negozi | Uffici |
|----------------------|--|------------------------|--------|--------|
| 2020-1 | 64 | 409 | 76 | 61 |
| 2020-2 | 64 | 409 | 76 | 61 |
| 2021-1 | 65 | 410 | 77 | 62 |
| 2021-2 | 65 | 413 | 77 | 62 |
| 2022-1 | 66 | 422 | 77 | 62 |
| Variazione 2022/2021 | 1% | 2% | 0% | 0% |

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

- Nell'ultimo semestre i canoni di locazione nella provincia di Monza hanno visto un lieve rialzo, pari a un +1% per gli appartamenti di oltre 70 m² non arredati, raggiungendo quota 66€/mq, +2% per i Mono/bilocali arredati registrando la variazione maggiore pari +9€/mq con un canone di locazione medio pari a 422€.
- Per le categorie non residenziali non si rilevano variazioni, parallelamente a quanto visto per le quotazioni immobiliari nello stesso territorio.

DINAMICA CANONI LOCAZIONE PER ZONA DELLA PROVINCIA DI MONZA

| | SEMESTRE | Est | Nord | Ovest |
|---|----------------------|-----|------|-------|
| Appartamenti oltre 70 m ² non arredati | 2020-1 | 63 | 64 | 65 |
| | 2020-2 | 63 | 64 | 66 |
| | 2021-1 | 64 | 65 | 66 |
| | 2021-2 | 65 | 65 | 66 |
| | 2022-1 | 65 | 66 | 66 |
| | Variazione 2022/2021 | 0% | 2% | 0% |
| Mono/bilocali arredati | 2020-1 | 422 | 417 | 386 |
| | 2020-2 | 422 | 417 | 386 |
| | 2021-1 | 420 | 420 | 387 |
| | 2021-2 | 423 | 422 | 392 |
| | 2022-1 | 439 | 430 | 394 |
| | Variazione 2022/2021 | 4% | 2% | 0% |
| Negozi | 2020-1 | 67 | 72 | 88 |
| | 2020-2 | 67 | 72 | 88 |
| | 2021-1 | 68 | 73 | 88 |
| | 2021-2 | 68 | 73 | 88 |
| | 2022-1 | 68 | 73 | 89 |
| | Variazione 2022/2021 | -1% | 0% | 1% |
| Uffici | 2020-1 | 65 | 60 | 59 |
| | 2020-2 | 65 | 60 | 59 |
| | 2021-1 | 66 | 61 | 59 |
| | 2021-2 | 67 | 60 | 60 |
| | 2022-1 | 66 | 60 | 60 |
| | Variazione 2022/2021 | -1% | 0% | 1% |

Fonte: Elaborazioni US Confcommercio MI LO MB su dati FIMAA MI LO MB

-Per gli appartamenti di oltre 70 m² non arredati l'unica zona a registrare una variazione è il nord con un rincaro del +2%

-I Mono/bilocali arredati mostrano maggiore dinamicità, con la zona est che registra un rincaro del 4%, pari a +16€ in un semestre, e la nord un +2% , pari a +8€.

-Le categorie non residenziali non registrano significative variazioni, mai superiori all'1%.