

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
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%
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%
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%
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%
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%
Negozi	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 m² 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%.