



ASSOLOMBARDA

BOOKLET TERRITORIO DI MONZA E BRIANZA

Trasformazioni, investimenti e vocazioni

A cura del Settore
Centro Studi, Territorio e Ambiente

Luglio 2025



Il presente Booklet è stato realizzato dal Settore Centro Studi, Territorio e Ambiente di Assolombarda, con il supporto tecnico di Nomisma. Il gruppo di lavoro di Assolombarda è composto da Carlo Capra, Valeria Lupatini, che hanno curato i Capitoli 1 e 2, e da Francesca Casiraghi che ha curato l'Appendice.

Per Nomisma ha collaborato Chiara Pelizzoni.

Si ringraziano Cushman&Wakefield, DILS, Engel&Völkers Commercial, Jones Lang Lasalle e World Capital Group per la collaborazione alla lettura del mercato immobiliare.

Rilasciato a luglio 2025.

Questo booklet è stato chiuso con le informazioni disponibili al 16.06.2025.

Booklet Territorio

Executive summary

Executive summary

PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

Nel 2024 il **mercato immobiliare d'impresa** in provincia di Monza e Brianza ha mostrato importanti segnali di ripartenza dopo un anno difficile: le **transazioni di uffici** sono aumentate del +20,3% e quelle di **capannoni** dell'+8,5% rispetto all'anno precedente, superando anche la media del quinquennio. Le aree più attive risultano MB Ovest per i capannoni e Monza città per gli uffici. La domanda di spazi è solida e inoltre le imprese continuano a **investire in nuove sedi o in ampliamenti**, spinte da esigenze di riconfigurazione produttiva e organizzativa, con una presenza diffusa sul territorio e soprattutto per le aziende del settore industriale.

Sul fronte dei prezzi si registrano variazioni contenute: **i valori dei capannoni calano leggermente** (-1,5% rispetto al 2023), soprattutto a causa dei costi di adeguamento degli immobili più obsoleti alle esigenze produttive, mentre **i valori degli uffici si mantengono stabili**. Crescono invece i canoni di locazione, in particolare per gli uffici, con un +3,6% su base annua.

I prezzi e i canoni degli immobili d'impresa si attestano su livelli analoghi a quelli medi della Città metropolitana di Milano (escluso Milano), con l'eccezione del capoluogo Monzese, dove i valori restano più elevati.

Il **mercato residenziale** presenta dinamiche differenziate: a Monza città si osserva un calo delle compravendite (-8,2%), mentre nell'area Est della provincia si registra una crescita del +5,8%. I valori medi degli immobili abitativi variano in modo significativo: quasi 3.500 €/mq a Monza, contro i 1.900-2.000 €/mq nelle altre aree della provincia.

Sul fronte **infrastrutturale**, dei 15 progetti strategici monitorati – tra cui opere stradali, ferroviarie e di trasporto rapido di massa – solo 4 sono attualmente in fase di realizzazione, uno è previsto partire entro due anni, mentre gli altri restano in una fase di pianificazione con orizzonti temporali lunghi e incertezze elevate.

Nel corso dell'anno alcune delle **trasformazioni urbane** monitorate hanno proseguito il loro iter di sviluppo, per esempio con i lavori di ammodernamento dell'Autodromo di Monza, l'ex Feltrificio Scotti a Monza e il Polo dell'Innovazione a Seregno. Dall'altro lato non si registrano avanzamenti di grande portata per progetti strategici quali l'ex Ospedale e Cava Cantù a Vimercate e l'ex SNIA a Varedo.

Dal punto di vista della **natalità delle imprese**, il 2024 segna un ritorno alla crescita: le nuove imprese aumentano del +2,8% rispetto all'anno precedente, con un balzo significativo della manifattura (+24%), seguita dai servizi alle imprese e dall'hospitality (+4,2%) e, in misura minore, dal commercio (+0,8%). Tuttavia, il tasso di natalità resta ancora inferiore rispetto ai livelli di dieci anni fa.

Executive summary

IL TERRITORIO IN CIFRE

879.752

POPOLAZIONE

405 km²

SUPERFICIE

81.818

N. UNITÀ LOCALI

290.521

N. ADDETTI

- **Mercato immobili d'impresa:**

- Il numero di **transazioni** nel 2024 è in netta crescita rispetto all'anno precedente (+20,3% uffici, +8,5% capannoni) oltre che superiore alla media dei cinque anni precedenti.
- Gli ambiti più vivaci nel 2024 sono MB Ovest per i capannoni industriali e MB Monza per gli uffici.
- Leggermente in calo i valori dei **capannoni**, i mentre sono sostanzialmente stabili quelli degli **uffici**.

- **Focus residenziale:**

- Mercato residenziale con differenze tra gli ambiti territoriali: a Monza città calano le compravendite rispetto al 2023 (-8,2%), sono più stabili a Nord e Ovest e crescono ad Est (+5,8%).
- I valori di prezzi medi e canoni medi sono in crescita, rispettivamente del +2,1% e del 4,9%, in maniera più uniforme tra gli ambiti territoriali.
- I valori dei prezzi medi delle abitazioni sono significativamente diversi tra Monza città (quasi 3.500 €/mq, il più elevato tra tutti gli ambiti dei territori di Assolombarda ad esclusione di Milano città) e il resto del territorio provinciale, con prezzi medi intorno ai 1.900-2.000 €/mq).

- **Natalità imprese:**

- Nel 2024 si registrano **4.610 nuove imprese** nella Provincia di Monza e Brianza, in crescita rispetto al 2023 (+2,8%).
- Nel dettaglio dei settori: 1.303 nuove imprese appartengono ai servizi alle imprese e hospitality (+4,2% annuo), 617 al commercio (+0,8%), 222 alla manifattura (+24,0%).

Booklet Territorio

Le principali trasformazioni e i principali investimenti sul territorio

1

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

INTRODUZIONE E METODOLOGIA

Introduzione

Nel presente capitolo sono state raccolte le **principali trasformazioni urbane** e i **maggiori investimenti sulle sedi aziendali** in corso di realizzazione nella provincia di Monza e della Brianza. Si tratta di una prima analisi il cui obiettivo non è quello di mappare in modo esaustivo tutte le operazioni in corso sul territorio, ma di individuare e approfondire alcuni importanti progetti che contribuiscono a raccontare le dinamiche del tessuto urbano e produttivo. Attraverso questo studio si ha l'occasione di comprendere meglio quali sono le direttrici che questo territorio sta intraprendendo in termini di sviluppo.

Metodologia

Come «trasformazioni urbane» sono stati considerati in via prioritaria i progetti che generano, o genereranno nel prossimo futuro, ricadute positive sui territori in termini di **nuovi spazi per le aziende e di servizi collegati**. Con questo criterio, sono state mappate **4 principali trasformazioni** d'interesse strategico, e **altre 4 trasformazioni** in fasi attuative preliminari o di minore impatto per il sistema delle imprese.

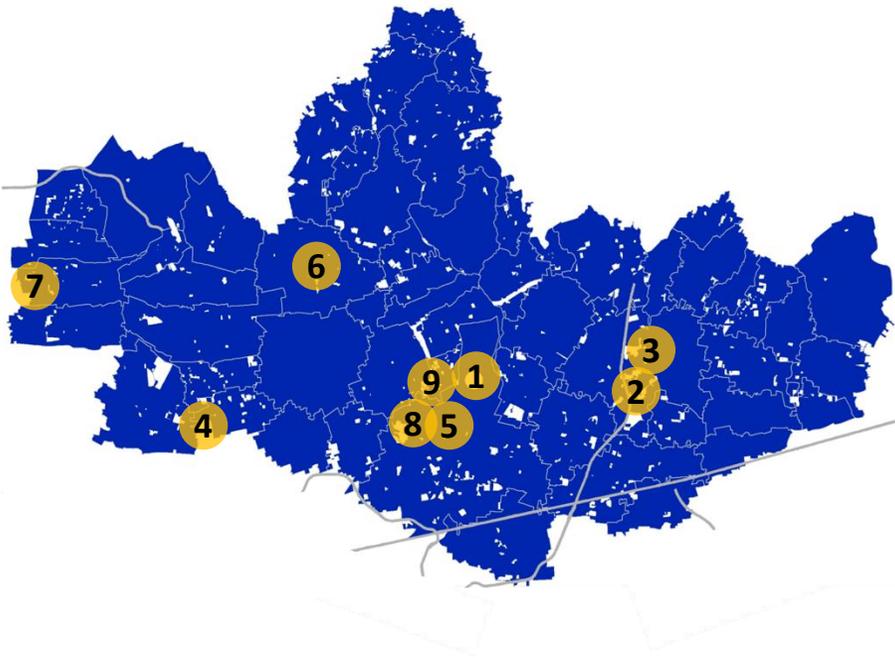
Per i diversi progetti sono state raccolte le informazioni riguardanti gli attori coinvolti, la superficie interessata, le risorse mobilitate e le tempistiche previste. Sono per lo più operazioni complesse e multistakeholder che stanno rigenerando porzioni di territorio da tempo in cerca di nuove destinazioni. Questi investimenti richiedono tempi lunghi di attuazione e abbiamo analizzato quelli effettivamente **in fase di sviluppo**.

Il Booklet, inoltre, raccoglie esempi di **investimenti sulle sedi aziendali**. In particolare, sono stati individuati alcuni tra i più significativi investimenti finalizzati a operazioni di ampliamento, di costruzione di nuovi insediamenti o di rilocalizzazione di singole aziende, scegliendo tra i più consistenti e tra quelli che hanno registrato importanti avanzamenti operativi durante l'ultimo anno.

Le informazioni sono state raccolte consultando diverse **fonti**: dai documenti urbanistici approvati (Accordi di Programma, Piani Attuativi, Permessi di Costruire) ai comunicati stampa e alla stampa locale e specializzata, e infine attraverso un confronto diretto con gli attori in capo al singolo progetto.

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

LE TRASFORMAZIONI URBANE | LOCALIZZAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO



Principali Trasformazioni

1. Reggia di Monza - villa reale, giardini reali e parco – Monza: 744 ettari di superficie (ST)

Masterplan per rilancio Villa Reale e Parco, riqualificazione strutture autodromo.

2. Energy Park - Vimercate: 160.000 mq circa di superficie (ST)

Uffici e laboratori per aziende innovative

3. Ex Ospedale e Cava Cantù - Vimercate: 132.000 mq circa di superficie (ST)

Rigenerazione ex ospedale dismesso con funzioni pubbliche e private

4. Ex SNIA - Varedo: 450.000 mq circa di superficie (ST)

Rigenerazione grande comparto produttivo dismesso con logistica, commercio e residenze

Altre Trasformazioni

5. Ex Feltrificio Scotti - Monza: 16.000 mq circa di superficie (ST)

Rigenerazione ex Feltrificio Scotti lungo Viale Cesare Battisti con funzioni private e pubbliche

6. Polo dell'Innovazione – Seregno 3.900 mq circa di superficie (ST)

Rigenerazione Clinica Santa Maria, con nuove funzioni legate alla formazione e istruzione

7. Ex SNIA - Cesano Maderno: 85.000 mq circa di superficie (ST)

Rigenerazione ex sito industriale SNIA con residenze e sede ITS Green

8. PII Piazzale Virgilio – Monza: 18.000 mq circa di superficie (ST)

Rigenerazione ex Colombo zona Rondò dei Pini con funzioni private e pubbliche

9. Ex Caserma IV Novembre - Monza: 30.000 mq circa di superficie (ST)

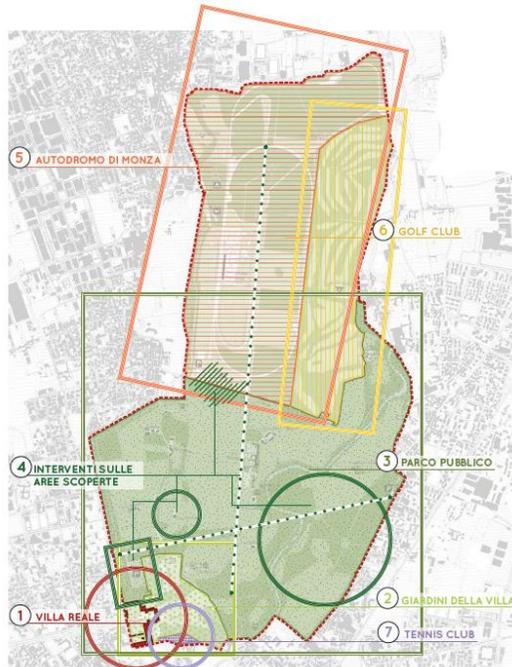
Completamento polo istituzionale con nuove funzioni universitarie e parcheggio di interscambio

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

LE TRASFORMAZIONI URBANE

1. Reggia di Monza - Villa reale, Giardini reali e Parco

Il complesso monumentale della Reggia di Monza, con la Villa Reale, i Giardini Reali e il Parco, che comprende l'Autodromo Nazionale di Monza, rappresenta una delle principali leve strategiche di sviluppo del territorio locale e nazionale dal punto di vista dell'attrattività turistica e culturale. Grazie all'Accordo di programma del 2017 è stato definito un Masterplan per la valorizzazione dell'intero complesso, per renderlo sempre più attrattivo e fruibile, in linea con le esigenze attuali. Nel 2024 sono stati completati i primi interventi di ammodernamento dell'Autodromo e grazie a un Accordo di collaborazione tra ACI, Regione Lombardia, Consorzio Villa Reale e Parco di Monza e Parco Regionale della Valle del Lambro sono stati stanziati oltre 3 milioni di euro per l'esecuzione di interventi di rimboschimento, ricostruzione forestale e manutenzione nell'area nord del Parco.



Fonte: elaborazioni Assolombarda, aggiornate a maggio 2025.

ATTORI E FUNZIONI

- Ministero della Cultura, Regione Lombardia, Comune di Monza e Comune di Milano (soci proprietari di aree)
- Camera di Commercio Milano, Monza Brianza, Lodi, Assolombarda, Provincia di Monza e Brianza (soci non proprietari di aree)
- **Automobile Club d'Italia** (concessionario Autodromo Nazionale)
- **Consorzio Villa Reale e Parco di Monza** (conservazione, recupero, gestione, promozione e valorizzazione)

SUPERFICI

Superficie totale area
724 ettari

Villa Reale
 Sup. totale 51.160 mq
 Giardini Reali
35 ettari

Autodromo Nazionale
160 ettari

RISORSE MOBILITATE

Fondi da Accordo di Programma già stanziati per fasi 1 e 2 del Masterplan
55 mln €

Altri investimenti coerenti con fase 2 del Masterplan
32mln €

Fondi Pubblici per ammodernamento Autodromo (regione + governo)
77 mln €

Interventi Fase 3 da finanziare
98,5 mln €

TEMPISTICHE

2017

- Accordo di programma per la valorizzazione del Complesso monumentale promosso da Regione Lombardia

2024

- Lavori di ammodernamento dell'Autodromo (pavimentazione e sottopassi)

2026

- Ipotesi termine interventi previsti da fase 1 e 2 del masterplan

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

LE TRASFORMAZIONI URBANE

2. Energy Park

L'Energy Park di Vimercate rappresenta, insieme al contiguo polo «Torri Bianche», il principale centro direzionale della provincia. Il progetto prevede la realizzazione di un polo con una vocazione specifica sul settore ICT attraverso la rigenerazione dell'insediamento industriale della Telettra (successivamente confluita in Alcatel, tuttora presente con i propri headquarter). Il progetto si sta sviluppando per fasi: l'Energy Park West è stato concluso nel 2018 con l'inserimento dei laboratori Nokia; il Green Building Campus è in fase di completamento; il lotto Energy Park East in fase di ultimazione, dopo la conclusione del Building 04 presso il quale Haier ha insediato l'*headquarter* Italia. Per la parte centrale (ancora di proprietà di SEGRO) è invece prevista la realizzazione di un Data Center. Ad Ovest nel corso del 2022 è stato inaugurato «Mirai», nuova sede di Mitsubishi Electric che occupa 5.200 mq all'interno di spazi esistenti, portando circa 300 nuove risorse nell'area. In corso la riqualificazione di immobili da destinare a Hotel a sud dell'area.



ATTORI E FUNZIONI

- **SEGRO** (sviluppatore immobili direzionali)
- **COIMA SGR** (investitore e proprietario immobili realizzati)
- **Imprese tenant** (edifici direzionali e laboratori)
- **Mensa comune e asilo nido**

SUPERFICI

Superfici complessive edifici (SL):
circa **120.000 mq**

Superfici edifici realizzati - Energy Park West + Green Building 1-4 (SL):
oltre **70.000 mq**

Superfici da realizzare - Energy Park East (SL):
circa **43.000 mq**

RISORSE MOBILITATE

Energy Park West acquisito da COIMA SGR per oltre
110 mln €

Edifici da realizzare investimento previsto di circa
80 mln €

TEMPISTICHE

2011

- Completamento primo edificio nell'area Energy Park West

2023

- Termine costruzione edificio Green Building 04 e insediamento Haier Europe

2027

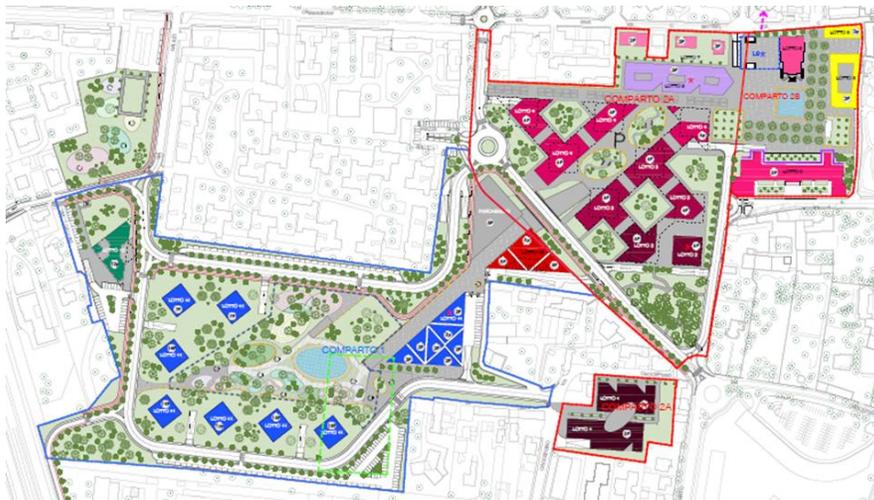
- Termine previsto di sviluppo Energy Park East

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

LE TRASFORMAZIONI URBANE

3. Ex ospedale e Cava Cantù

Riquilificazione complessiva di una vasta area centrale di Vimercate, occupata dal vecchio ospedale (chiuso nel 2010), l'ex cava Cantù e le aree limitrofe per un totale di oltre 130 mila metri quadrati, di cui circa 63.000 di proprietà ASST Brianza e il resto di proprietà privata. Il progetto nasce da un Accordo di Programma (AdP) del 2009, successivamente rivisto nel 2021, che dota il centro di Vimercate di numerosi e significativi servizi pubblici all'interno di quattro ambiti di intervento caratterizzati da funzioni distinte (residenziale, terziario, commercio, servizi pubblici, servizi sanitari), uniti dalla nuova viabilità di collegamento prevista. A dicembre 2022 è stato approvato il Piano Integrato di Intervento, recependo alcune modifiche tra cui lo stralcio del teatro ipogeo. Siglata nel 2023 la convenzione attuativa che prevede l'inserimento di una Casa di Comunità, con avvio delle procedure di vendita della porzione di proprietà ASST Brianza. Avviati lavori di demolizione degli edifici dell'ex-consorzio Agrario e di porzione dell'ex-ospedale, in attesa di una terza asta indetta da ASST Brianza (dopo due andate deserte).



ATTORI E FUNZIONI

- ASST della Brianza,
- Devero Costruzioni SpA,
- MB Eldap srl
- Castello SGR SpA
- Leader srl (proprietà aree)

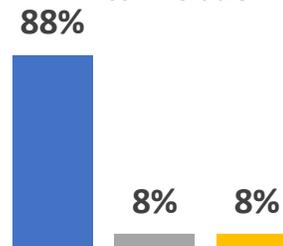
Firmatari AdP 2009:

- ASST della Brianza
- Regione Lombardia
- Comune di Vimercate
- Consorzio Agrario di Milano e Lodi
- Immobiliare Briantea 2000
- Valore Reale SGR

SUPERFICI

- Superfici immobili per servizi pubblici (SL) **7.000 mq**
- Superfici immobili per Funzioni Private (SL) **78.000 mq**
Così suddivisi

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale



RISORSE MOBILITATE

Investimento complessivo stimato in circa

280 mln €

Di cui, per opere pubbliche

33,5 mln €

TEMPISTICHE

2009

- Definizione Accordo di Programma (AdP)

2024

- Avviato l'iter di vendita della porzione di proprietà di ASST Brianza.

2032

- Termine previsto di sviluppo dell'area

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

LE TRASFORMAZIONI URBANE

4. Ex SNIA Varedo

Ampio progetto di rigenerazione urbana del vasto comparto industriale dismesso, ex sede produttiva della SNIA Viscosa. Dopo un complesso iter, è stato approvato un nuovo masterplan (rivisto nel 2024), che prevede l'insediamento di diverse funzioni, in primis un insediamento produttivo/logistico, oltre a spazi direzionali, commerciali e residenziali. Il comparto sarà poi attuato mediante piani distinti. Nel corso del 2023 sono stati realizzati i primi edifici a destinazione commerciale. Ancora in attesa di approvazione i progetti di bonifica delle aree per i comparti logistici e produttivi. Nel comparto ex SNIA sono stati ospitati anche eventi del Fuorisalone 2025.

A sud dell'ex comparto produttivo, è prevista la realizzazione di un'«area di laminazione» del torrente Seveso, destinata a ridurre il rischio idraulico per il territorio milanese, da realizzarsi a carico di Regione Lombardia, i cui costi sono stimati in circa 100 mln €.

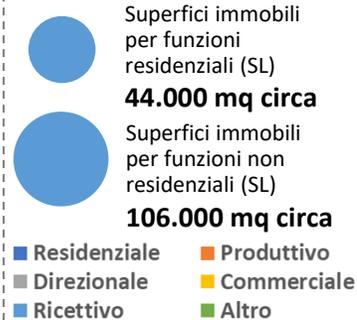


Fonte: elaborazioni Assolombarda, aggiornate a giugno 2024.

ATTORI E FUNZIONI

- MG Sviluppo srl
- MG & CO srl
- Carrera Real Estate srl
- Carrera 4 Real Estate srl
- Immobiliaredo srl
- Varedo Living srl (in liquidazione)
- Regione Lombardia
soggetto attuatore aree di laminazione

SUPERFICI



RISORSE MOBILITATE

Investimento complessivo per opere pubbliche

61,5 mln €

TEMPISTICHE

2016

- Inserimento in un Ambito di trasformazione strategica - ATS nel PGT

2023

- Apertura prime aree commerciali (ipermercato)

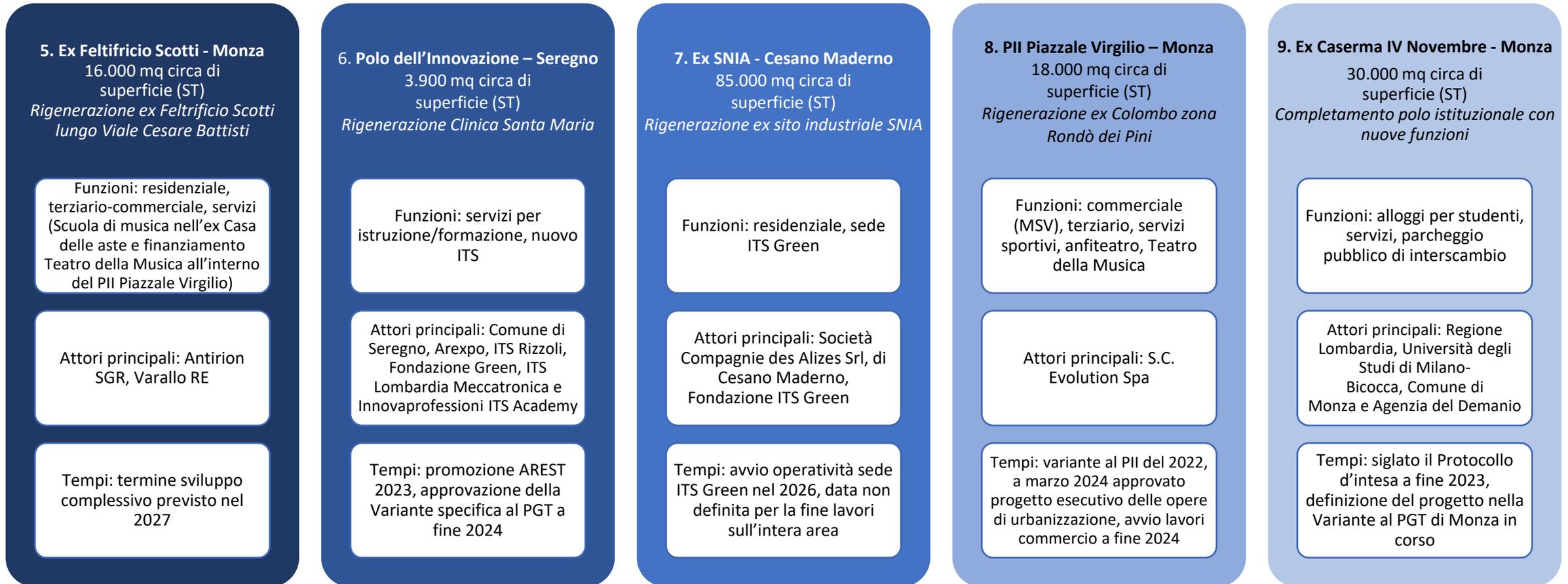
2028

- Termine previsto di sviluppo dell'area

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

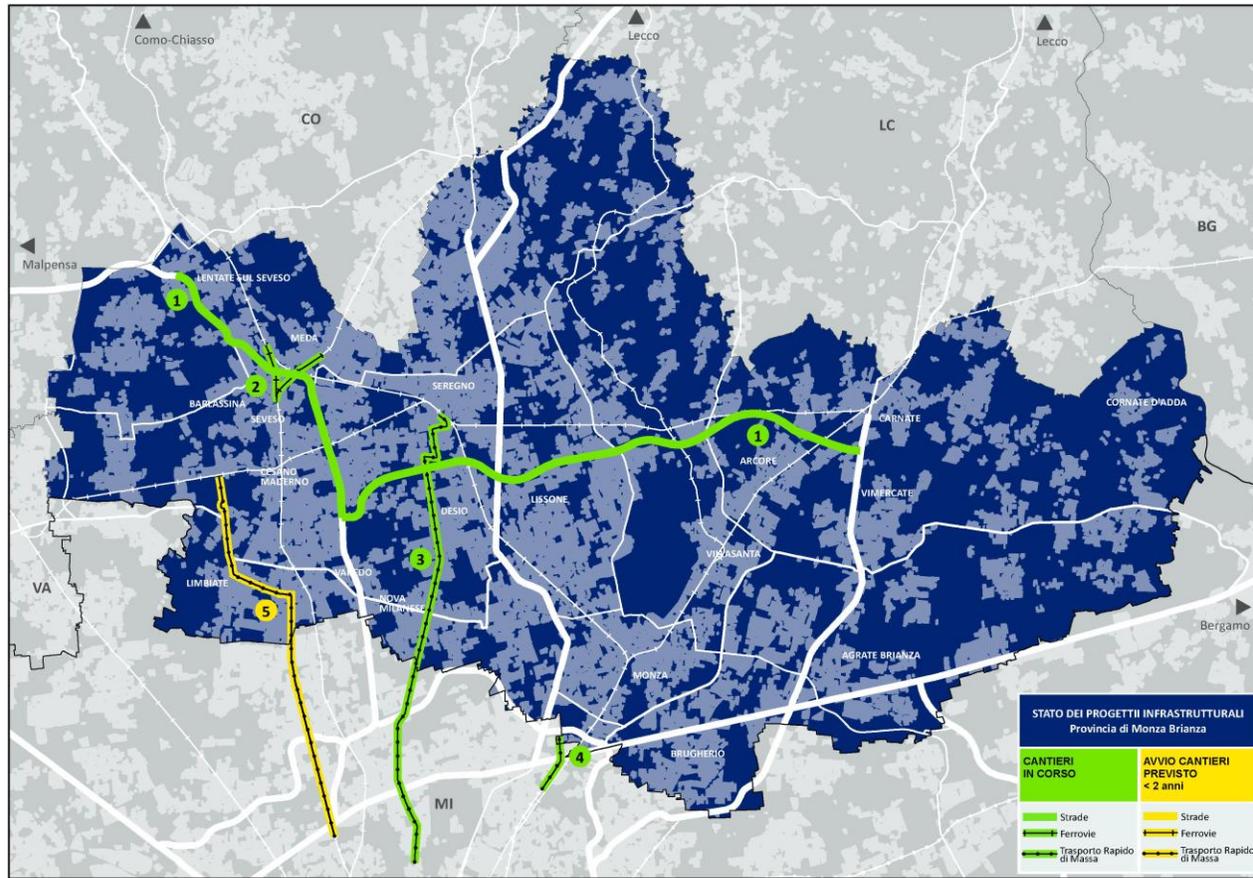
LE TRASFORMAZIONI URBANE

In questa scheda sono disponibili alcune informazioni di sintesi su altre trasformazioni urbane strategiche per il territorio brianzolo, secondo lo stato di attuazione del progetto.



Principali interventi infrastrutturali previsti

LO STATO DEI CANTIERI INFRASTRUTTURALI



15 progetti monitorati di cui: 7 stradali, 3 ferroviari, 4 trasporto rapido di massa (metropolitane e metrotranvie)

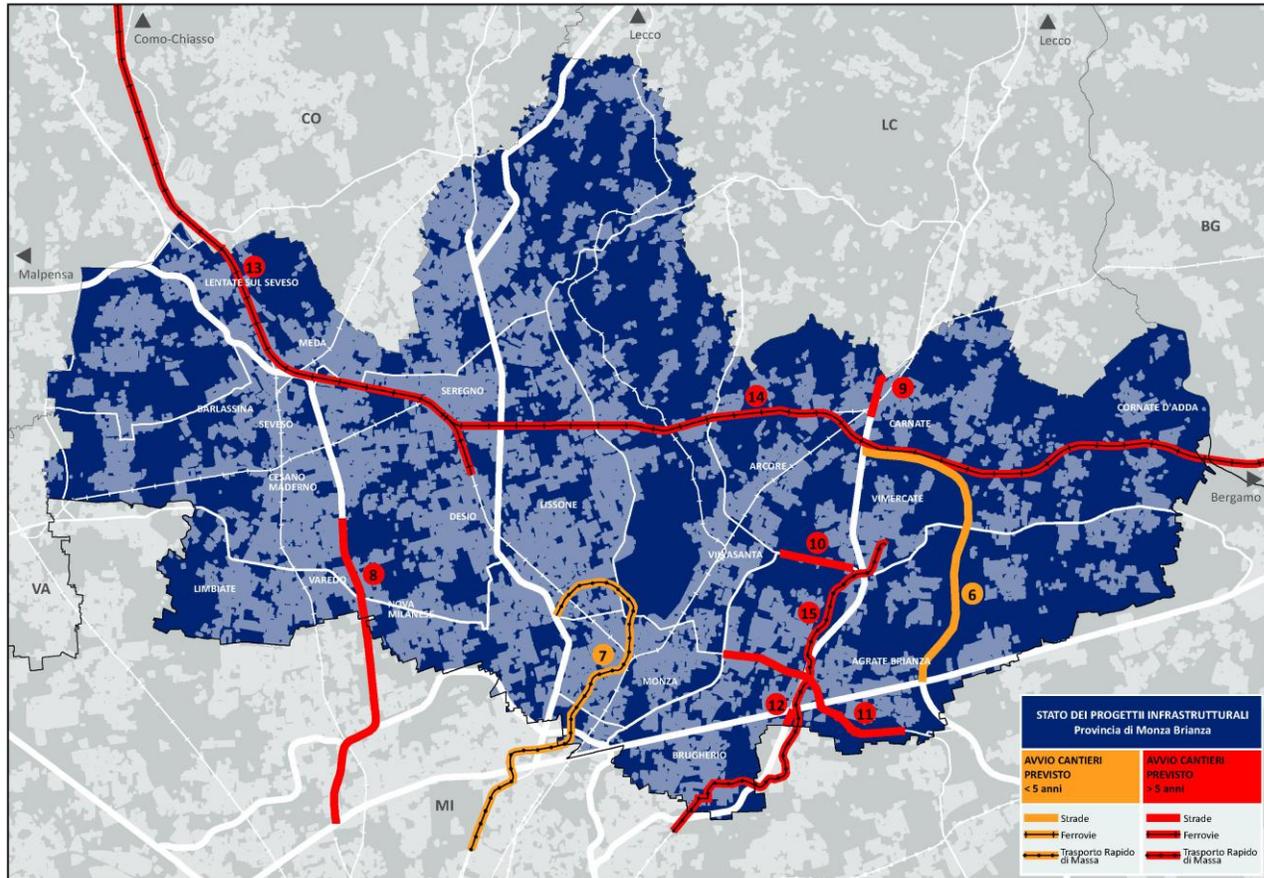
La situazione dei progetti monitorati è la seguente: 3 interventi sono in corso; 1 intervento è avviato ma sospeso; di 1 intervento si prevede l'avvio entro 2 anni; di 2 interventi l'avvio è previsto entro 5 anni; per 8 interventi l'avvio è previsto oltre i 5 anni. In particolare, rispetto ai cantieri in corso, quelli che riguardano le tratte B2 e C della Pedemontana Lombarda dovrebbero concludersi entro il 2028, quelli relativi al potenziamento del nodo ferroviario di Seveso entro la fine del 2026 mentre per la metrotranvia Milano-Seregno si prevede la loro conclusione nel 2028. Discorso diverso per quanto riguarda il prolungamento della metropolitana 1 da Sesto FS a Monza Bettola, per cui i lavori hanno un avanzamento del 60% ma sono interrotti da 2 anni a seguito di extracosti non coperti. I cantieri della metrotranvia Milano-Limbiate, invece, dovrebbero aprire entro il 2025.

STATO DEI PROGETTI INFRASTRUTTURALI Provincia di Monza e Brianza			
	Strade	Ferrovie	Trasporto Rapido di Massa
CANTIERI IN CORSO	1 - Pedemontana Lombarda (tratte B2 e C tra Lentate sul Seveso e Vimercate)	2 - Potenziamento nodo ferroviario di Seveso (compresi i potenziamenti delle linee Seveso-Meda e Seveso-Camnago)	3 - Metrotranvia Milano-Seregno 4 - Prolungamento M1 Sesto San Giovanni-Monza Bettola (sospesi)
AVVIO CANTIERI PREVISTO < 2 anni			5 - Metrotranvia Milano-Limbiate

Fonte: elaborazioni Centro Studi PIM su dati Assolombarda.

Principali interventi infrastrutturali previsti

LO STATO DEI CANTIERI INFRASTRUTTURALI



Tra le opere di cui si prevede l'avvio dei cantieri entro 5 anni troviamo la tratta D breve della Pedemontana Lombarda, che dovrebbe essere avviata nel 2028, e il prolungamento della M5 a Monza, che dovrebbe avviarsi nel 2027 ma di cui si attende ancora la copertura di extracosti pari a 589 milioni di euro.

Rispetto alle opere che hanno un avvio previsto oltre i 5 anni, in molti casi si tratta di progetti non ancora avviati e finanziati e su cui è quantomai incerta la loro realizzazione.

STATO DEI PROGETTI INFRASTRUTTURALI Provincia di Monza e Brianza			
	Strade	Ferrovie	Trasporto Rapido di Massa
AVVIO CANTIERI PREVISTO < 5 anni	6 - Pedemontana Lombarda (tratta D breve Vimercate-A4/TEEM)		7 - Prolungamento M5 Milano-Monza
AVVIO CANTIERI PREVISTO > 5 anni	8 - Potenziamento Milano-Meda tra Cesano Maderno e Milano 9 - Potenziamento SP41 a Usmate Velate 10 - Potenziamento SP45 tra Vimercate e Villasanta 11 - Potenziamento SP 13 tra Monza e Agrate 12 - Interconnessione stradale A4/A5	13 - Potenziamento ferroviario Chiasso-Seregno 14 - Raddoppio ferroviario Seregno-Bergamo	15 - Metrotranvia Cologno Nord-Vimercate

Fonte: elaborazioni Centro Studi PIM su dati Assolombarda.

Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

GLI INVESTIMENTI SULLE SEDI AZIENDALI



	N. Azienda	Localizzazione	Settore di attività	Tipologia investimento	Certificazioni sostenibilità
industriale	1	STMicroelectronics	Agrate Brianza	Produzione microchip	Ampliamento
	2	Elesa	Monza	Componenti materiali plastici	Ampliamento
	3	Gruppo Desa	Seregno	Chimica	Riqualificazione
	4	Iperal	Giussano	Alimentare	Nuovo immobile
	5	SBA	Cavenago Brianza	Metalmeccanica	Trasferimento
	6	Schindler	Concorezzo	Metalmeccanica	Riqualificazione
	7	Ecosan	Seregno	Trattamento rifiuti	Ampliamento
	8	Monguzzi	Varedo	Industria del mobile	Nuovo immobile
uffici	9	Brianzacque	Monza	Gestione servizio idrico	Riqualificazione e ampliamento
	10	Frette	Concorezzo	Tessile	Riqualificazione

Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Geoportale Regione Lombardia, Ambiti di trasformazione e programmazione negoziata da Indagine Offerta PGT 2020 e rete autostradale.

Booklet Territorio

Il mercato immobiliare

2

Il mercato immobiliare

IL MERCATO IMMOBILIARE NEL 2024

I dati sul mercato degli immobili d'impresa restituiscono nel 2024 un quadro in ripresa, dopo la significativa battuta d'arresto del 2023. L'intera Provincia di Monza e Brianza, nell'ultimo anno, ha infatti registrato un incremento delle transazioni di immobili di impresa, superiori alla media dei cinque anni precedenti, che aveva visto picchi particolarmente elevati nel biennio 2021-2022.

Nel 2024 le **transazioni di uffici sono state 231** (media del quinquennio precedente 205), mentre le **transazioni di capannoni sono state 304** (media del quinquennio precedente 295).

A livello provinciale si registra una performance positiva dei canoni medi di uffici, che crescono del 3,6% medio su base annua, con un picco in corrispondenza dell'ambito del capoluogo. I **prezzi medi dei capannoni** registrano un calo omogeneo tra gli ambiti, intorno al -1,5% su base annua. Nonostante un volume di transazione consistente il calo dei valori medi risente anche dei costi di adeguamento degli immobili esistenti alle attuali esigenze delle imprese.

Mediamente, i valori immobiliari della Provincia di Monza e Brianza in termini di prezzi e canoni di uffici e capannoni si collocano su livelli analoghi a quelli medi della Città metropolitana di Milano escluso Milano Città.

Il mercato residenziale nel 2024 ha registrato una crescita del volume transato dello 0,7% annuo. L'indice IMI, che misura il tasso di rotazione dello stock, è pari al 3,1%. I valori mostrano un aumento generalizzato, più significativo per i canoni.

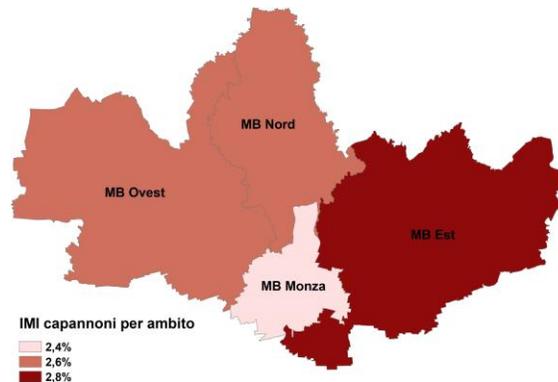
Il mercato immobiliare

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA | CAPANNONI INDUSTRIALI

- Nella **Provincia di Monza e della Brianza** le compravendite di capannoni industriali nel 2024 hanno riguardato 304 unità immobiliari, con un incremento dell'8,7% su base annua. Il livello raggiunto supera del 2,9% la media delle compravendite del quinquennio precedente (2019-2023) e del 19% il dato del 2019.
- Gli **ambiti territoriali** più rilevanti sono Est e Ovest, che insieme rappresentano il 78% del mercato provinciale.
- A causa della diminuzione delle **compravendite**, il **tasso di rotazione (IMI)** dello stock dei capannoni industriali è cresciuto al 2,7% su base annua, con l'ambito Est (2,8%) che presenta una dinamicità maggiore rispetto agli altri ambiti.
- Nel 2024 i **prezzi** massimi dei capannoni presentano un calo su base annua (-1,5%). Il calo è di fatto omogeneo in tutti gli ambiti, con una intonazione maggiormente negativa nell'ambito Nord. I **canoni** registrano un calo più significativo (-4,0%) omogeneo per tutti gli ambiti.

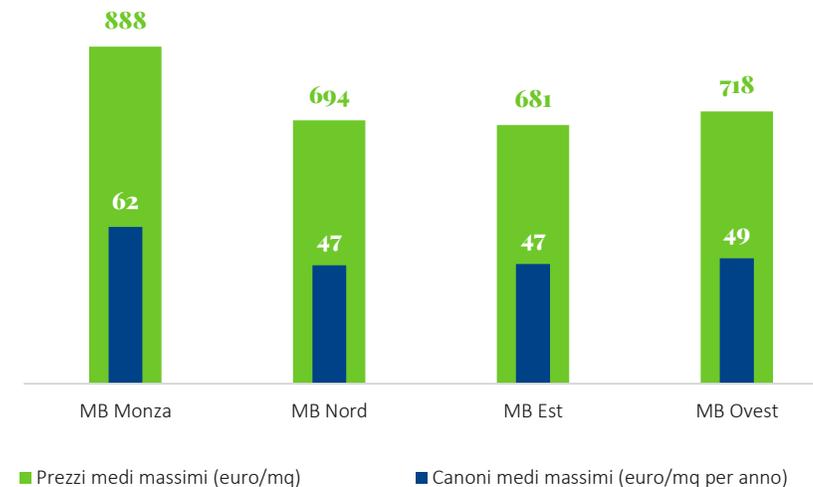
304
n. compravendite
2024
(+8,7% annuo)

11.446
immobili
Stock 2024



L'indice IMI (Intensità del mercato immobiliare) rappresenta la quota percentuale dello stock compravenduto in un territorio, indicando così la dinamicità del mercato immobiliare.

→ **Prezzi e canoni Capannoni industriali (H2 2024)**



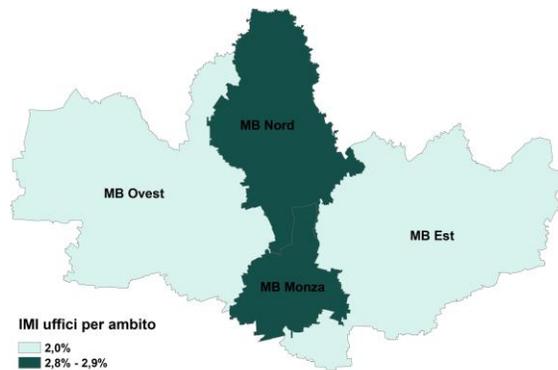
Il mercato immobiliare

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA | UFFICI

- Nella **Provincia di Monza e della Brianza**, nel 2024, il volume delle compravendite di uffici si è assestato su 231 transazioni, in crescita del 19,8% sul 2023, superando il livello del 2021, dopo due anni di calo.
- Crescono in particolare gli scambi nell’ambito Nord, mentre gli ambiti Monza e Ovest, nel complesso, confermano il significativo peso del proprio mercato sull’intera provincia (66%).
- Il valore del **tasso di rotazione (IMI)** medio dello stock a livello provinciale sale al 2,3%, con l’ambito Monza che presenta un tasso superiore alla media (2,9%).
- Nel 2024 i **prezzi** massimi sono in lieve crescita in tutta la provincia (+0,3% il dato medio provinciale su base annua), mentre i **canoni** sono in aumento del +3,6% medio, con una crescita più accentuata nell’ambito Monza (oltre il 5%).

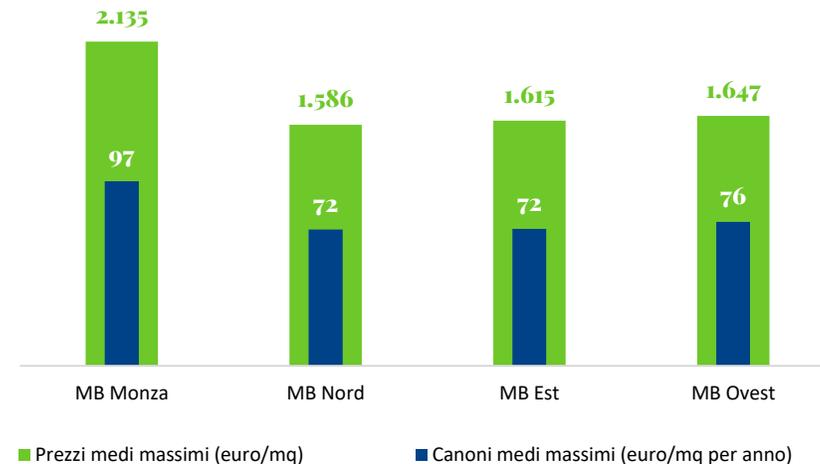
231 ↑
n. compravendite
2024
(+19,8% annuo)

9.909
immobili
Stock 2024



L’**indice IMI** (Intensità del mercato immobiliare) rappresenta la quota percentuale dello stock compravenduto in un territorio, indicando così la dinamicità del mercato immobiliare.

→ Prezzi e canoni Uffici (H2 2024)



Il mercato immobiliare

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA | FOCUS RESIDENZIALE

- Nella **Provincia di Monza e della Brianza**, nel 2024, il volume delle compravendite residenziali si è assestato su 13.481 transazioni, in leggera crescita dello 0,7%.
- Per contro, il volume dei nuovi mutui erogati nel 2024 è in crescita del 6,9% su base annua.
- Crescono in particolare gli scambi nell'ambito Est (+5,8%), mentre gli ambiti Est e Ovest, insieme, confermano il significativo peso sull'intera provincia (73%).
- Il valore del **tasso di rotazione (IMI)** medio dello stock è pari al 3,1%.
- Nel 2024 le quotazioni sono in crescita in tutta la provincia, con i **prezzi** medi che registrano un incremento del 2,1% annuo e i **canoni** sono in aumento del +4,9% medio, con una crescita più accentuata nell'ambito Monza (oltre il 5,2%).

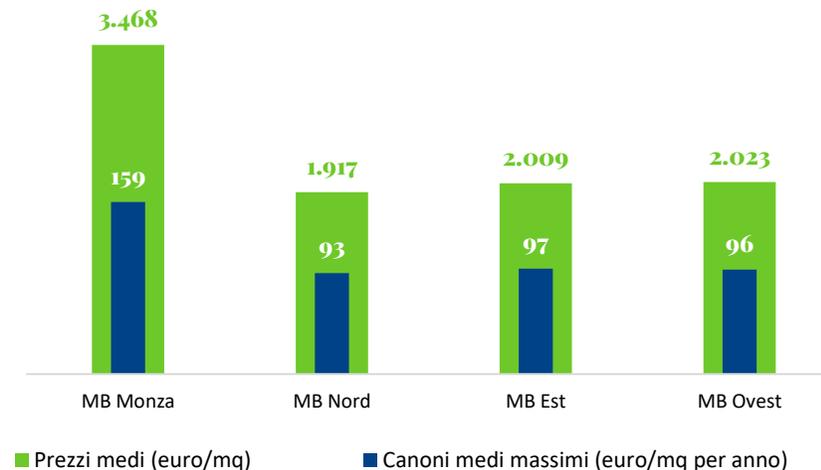
13.481
 n. compravendite
 2024
 (+0,7% annuo)



440.772
 immobili
 Stock 2024



→ *Prezzi e canoni Residenziali (H2 2024)*



Booklet Territorio

Appendice: Le vocazioni del territorio

Le caratteristiche del tessuto economico

INTRODUZIONE

Il sistema economico della Provincia di Monza e della Brianza è qui esaminato in termini di struttura, ovvero la dimensione del tessuto produttivo e le sue vocazioni settoriali, e in termini di dinamicità, ovvero il flusso di entrata nel mercato di nuove iniziative imprenditoriali. L'analisi della **struttura** avviene principalmente attraverso due indicatori: il numero delle **unità locali** e il numero di **addetti**, tratti dall'Archivio statistico delle imprese attive (ASIA) di Istat e riferiti all'anno 2022 (ultimo disponibile).

Dopo un inquadramento generale sulla provincia, il capitolo approfondisce i settori di vocazione e la loro presenza a livello di ambiti territoriali e di comuni. Dal punto di vista metodologico, i settori di vocazione sono individuati seguendo due parametri: la «**specializzazione**» e la «**concentrazione**» di unità locali e addetti. I settori di «specializzazione» sono quelli il cui peso all'interno dell'economia provinciale è superiore al peso del settore sull'economia della Regione Lombardia. In questo caso, significa che il settore caratterizza in modo particolare l'economia di quel territorio. Per «concentrazione» si intende, invece, la elevata presenza di un determinato settore all'interno dell'economia provinciale, indipendentemente dal confronto con il peso del settore a livello regionale.

Infine, per indagare la **dinamicità** del tessuto imprenditoriale, si analizza il flusso delle nuove iscrizioni tratto dal Registro delle imprese di Infocamere, con riferimento all'ultimo anno e all'ultimo decennio per una ottica sia di breve sia di lungo termine.

Le caratteristiche del tessuto economico

IL TESSUTO ECONOMICO DELLA PROVINCIA

Nella Provincia di Monza e della Brianza sono localizzate **81,8 mila unità locali** che occupano oltre **290 mila addetti** e che nel 2022 hanno prodotto **31,3 miliardi di euro di valore aggiunto**.

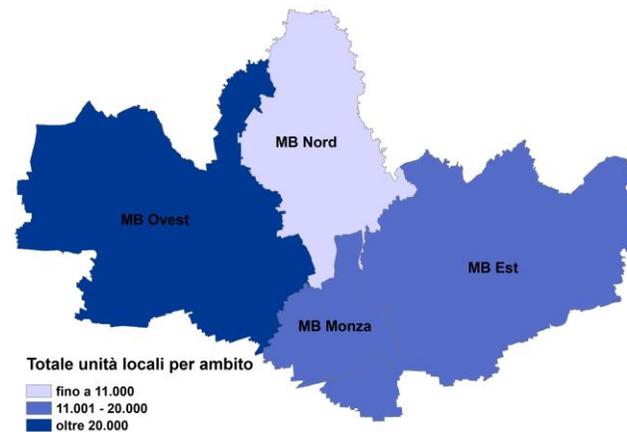
Sulla base di questi numeri, il tessuto produttivo provinciale rappresenta il **6,8% del valore aggiunto**, il **7,4% degli addetti** e l'**8,5%** delle **unità locali totali della Lombardia**, a fronte di una superficie territoriale che si estende per meno del 2% della regione.

A livello settoriale, la **manifattura** ha **radici storicamente ben salde e ampia diffusione** nei comuni del territorio: con oltre **8 mila unità locali** e più di **81 mila addetti**, rappresenta il 10% delle imprese e il 28% della forza lavoro di tutta l'economia provinciale.

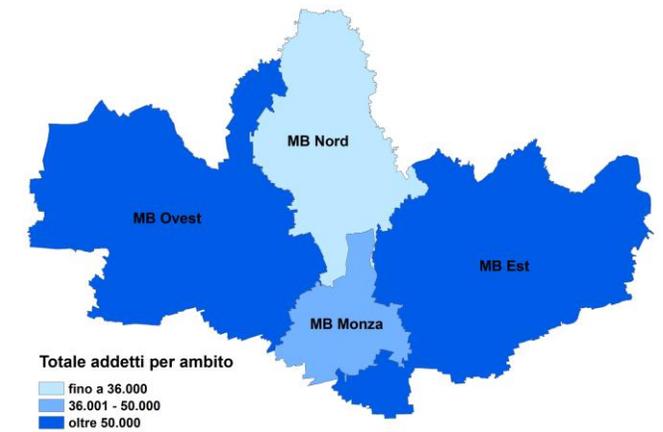
I **servizi alle imprese** e l'**hospitality**, con oltre **34 mila unità locali** e **96 mila addetti**, incidono per il 42% e il 33% sul totale del territorio monzese.

Il **commercio** rappresenta un quinto del sistema locale, con **16,6 mila unità locali** e **59,2 mila addetti**.

Unità locali
(totali per ambito provinciale)



Addetti
(totali per ambito provinciale)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2022.

Le caratteristiche del tessuto economico

LE VOCAZIONI

Design-Arredo

Il design-arredo è la specializzazione che più contraddistingue il territorio e conta **1,7 mila unità locali** e **12,2 mila addetti**, concentrando circa un quarto del settore lombardo e incidendo per il 21% delle imprese per il 15% della forza lavoro del totale manifatturiero locale. Questa storica vocazione è concentrata nell'ambito Ovest della provincia, e in particolare nei comuni di **Meda**, **Giussano**, **Lissone**, **Lentate sul Seveso** e **Seregno**.

Farmaceutica

La farmaceutica registra **17 unità locali** e più di **3,2 mila addetti**, pari al 14% del totale lombardo. L'ambito di **Monza città** ospita quasi 2 mila lavoratori.

Chimica

La chimica, con **134 unità locali** e **3,5 addetti**, incide per l'8% sul settore a livello lombardo. La concentrazione massima è nell'ambito **Est** della provincia (41% degli addetti), soprattutto ad **Agrate Brianza**, e a **Monza** comune.

Gomma-plastica

La gomma-plastica occupa **7,6 mila addetti** (9% del manifatturiero provinciale) in **595 unità locali** (7%). La concentrazione sul territorio è più elevata nell'ambito **Est** (39% degli addetti), ma è rilevante anche ad **Ovest** (29%) e a **Nord** (24%).

Metallurgia

La metallurgia registra **15,5 mila addetti** in **1,8 mila unità locali**, pari rispettivamente al 19% e al 23% del manifatturiero locale. Più di un terzo della forza lavoro del settore si concentra, rispettivamente, negli ambiti **Ovest** (in particolare Desio, Nova Milanese, Lissone) ed **Est** (Brugherio) della provincia.

Le caratteristiche del tessuto economico

LE VOCAZIONI



Meccanica

La meccanica conta **623 unità locali** e **11,1 mila addetti**, pari rispettivamente all'8% e al 14% del manifatturiero locale. Più di un terzo della forza lavoro del settore si concentra, rispettivamente, ad **Ovest** (soprattutto Nova Milanese) ed **Est** (Concorezzo, Vimercate) della provincia.



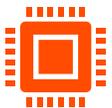
Automotive

Sul territorio si segnala la vivacità del comparto della componentistica per l'automotive, con un totale di **2,2 mila addetti** (3% del totale manifatturiero monzese) in **87 unità locali**.



Attività professionali scientifiche e tecniche

Le attività professionali scientifiche e tecniche concentrano **23,8 mila addetti** in **14,4 mila unità locali**. Il 37% della forza lavoro si concentra nell'ambito **Ovest** del territorio (Desio, Seregno, Lissone soprattutto), il 26% a Est (con una quota elevata a Vimercate), il 23% nel comune di Monza, e il restante 14% nell'ambito Nord della provincia.



Elettronica

L'elettronica presenta **168 unità locali** e **7,6 mila addetti** (9% dei lavoratori del manifatturiero locale).

In termini localizzativi, la presenza sul territorio è preponderante a Est, con fulcro in **Agrate Brianza** che concentra nei confini comunali 5,6 mila addetti.



Immobiliare

Il settore immobiliare conta **6,1 mila addetti** in **5,3 mila unità locali**. Il 42% della forza lavoro si concentra nell'ambito **Ovest** del territorio, il 26% nel comune di Monza, il 21% a Est e il restante 11% nell'ambito Nord della provincia.

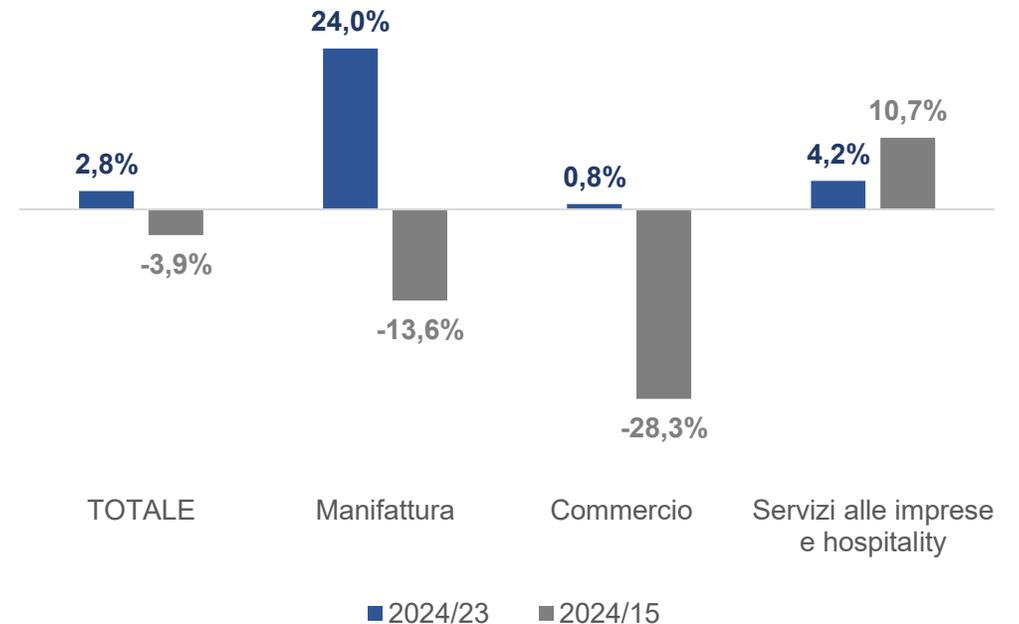
Le caratteristiche del tessuto economico

LA DINAMICITÀ DEL TESSUTO PRODUTTIVO

Al fine di analizzare la dinamicità del tessuto produttivo, si considerano ora le nuove iscrizioni al Registro Imprese di Infocamere. **Nel 2024 si registrano 4.610 nuove imprese nella Provincia di Monza e Brianza, in crescita rispetto al 2023 (+2,8%): 1.303 nei servizi alle imprese e hospitality (+4,2% annuo), 617 nel commercio (+0,8%), 222 nella manifattura (+24,0%).**

Nel trend di lungo periodo, ovvero rispetto a dieci anni fa, il commercio e la manifattura evidenziano contrazioni della natalità del -28,3% (-243 imprese) e del -13,6% (-35 imprese), mentre i servizi alle imprese un aumento del +10,7% (+126 imprese).

Nuove iscrizioni al Registro delle Imprese
(var.% 2024 rispetto al 2023 e al 2015)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Infocamere.

www.assolombarda.it
www.genioeimpresa.it

