



ASSOLOMBARDA

# BOOKLET TERRITORIO DI MONZA E BRIANZA

## Trasformazioni, investimenti e vocazioni

A cura del Settore  
Centro Studi, Territorio e Ambiente

Luglio 2024



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 Stefania Saini che ha curato l'Appendice, con la supervisione di Emanuela Curtoni e Valeria Negri.

Per Nomisma ha collaborato Chiara Pelizzoni.

Si ringraziano per la collaborazione e per le informazioni rese disponibili le imprese associate del settore immobiliare che partecipano al Tavolo Rigenerazione urbana, e altri soggetti che hanno verificato le informazioni riportate nel Booklet:

COIMA, Colliers, Cushman&Wakefield, DILS, Engel&Völkers Commercial, FS Sistemi Urbani, Jones Lang Lasalle, Lendlease, Lombardini 22, MM, Progetto CMR, REDO Sgr, SO.GE.M.I., Brianzatende, Comune di Varedo, Lombarda Motori, STMicroelectronics, Velp Scientifica, Vivisol.

Rilasciato a luglio 2024.

Questo booklet è stato chiuso con le informazioni disponibili al 15.06.2024.

**Booklet Territorio**

# **Executive summary**

# Executive summary

## PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

- Gli operatori immobiliari e le imprese hanno posizioni attendiste nel 2023, in particolare rispetto alle straordinarie performance del 2022, sia per l'aumento dei tassi d'interesse, che per **l'assenza di prodotto immobiliare adeguato** alle esigenze produttive e per gli elevati costi di costruzione di nuovi interventi.
- La difficoltà nel trovare siti per nuovi insediamenti è anche corroborata dal fatto che gli investimenti delle aziende sulle sedi mappati nel 2023 riguardano soprattutto **ampliamenti di sedi produttive**, necessari per adeguare le sedi a nuovi modelli produttivi e di organizzazione del lavoro. La maggiore onerosità degli interventi sta spingendo infatti le aziende a rivedere le proprie strategie, valutando con maggiore attenzione operazioni in locazione.
- In termini di volumi transati, nel 2023 il mercato dei capannoni è tornato su livelli più fisiologici rispetto alla formidabile crescita degli anni 2021-2022 imputabile a favorevoli condizioni di investimento quali rimbalzo dell'economia post-pandemia e condizioni creditizie ancora vantaggiose. Pur calando marcatamente rispetto al 2022 (-25%), le **280 compravendite di capannoni** del 2023 sono infatti **sostanzialmente in linea con la media dei cinque anni precedenti**. Con un calo del -12,7% annuo, le **192 compravendite di uffici** nel 2023 si posizionano leggermente al ribasso anche rispetto al quinquennio precedente. I valori di prezzi e canoni dei capannoni rimangono stabilmente elevati e le quotazioni degli uffici sono in crescita.
- Il policentrismo del territorio di Monza e Brianza emerge anche dalle **trasformazioni urbane che avvengono non solo nel capoluogo**, ma anche negli ambiti Est (Energy Park e Ex Ospedale a Vimercate) e Ovest (Ex Snia Varedo ed Ex Snia Cesano Maderno).
- A **Monza Città** le trasformazioni sono soprattutto con **destinazione residenziale**, segnale di un mercato che si conferma molto dinamico con numerose di transazioni (oltre 2.100 in un anno) elevate e in linea con i 3 anni precedenti e con prezzi e canoni in crescita. Il mercato residenziale monzese risulta attrattivo anche grazie a un nuovo prodotto di qualità e alla previsione di rafforzamento delle reti di TPL di collegamento con Milano.
- Il territorio di Monza e Brianza richiede da tempo un significativo numero di **interventi di potenziamento della rete infrastrutturale di trasporto**. In alcuni casi gli interventi sono già in corso o previsti nei prossimi 2 anni, e riguardano sia opere di TPL su ferro, per migliorare il collegamento con l'area milanese, che le reti viarie (su tutte il completamento della pedemontana lombarda).

# Executive summary

## IL TERRITORIO IN CIFRE

877.680

POPOLAZIONE

405 km<sup>2</sup>

SUPERFICIE

77.764

N. UNITÀ LOCALI

280.971

N. ADDETTI

- **Mercato immobili d'impresa:**

- Il numero di **transazioni** nel 2023 è sostanzialmente in linea con la media dei cinque anni precedenti, sia per uffici che soprattutto capannoni.
- Gli ambiti più vivaci nel 2023 sono MB Ovest e MB Est (capannoni industriali) e MB Monza e soprattutto MB Est (uffici).
- Leggermente in calo i valori dei **capannoni**, i cui canoni sono stabili e in crescita le quotazioni degli **uffici**, sia per prezzi che per canoni (+1,9% circa).

- **Focus residenziale Comune di Monza:**

- Nel 2023 si sono realizzate 2.161 transazioni nel residenziale, in linea con il triennio precedente e in forte crescita rispetto al periodo pre-Covid.
- Il mercato del Comune di Monza è molto dinamico, e la tenuta del numero di compravendite nel 2023 è in controtendenza rispetto performance negativa a livello nazionale.
- I valori di prezzi medi e canoni medi sono in crescita, rispettivamente del +3% e del +3,8%. Il trend di crescita si conferma per il quarto anno consecutivo, con un recupero di valore rispetto ai minimi di mercato toccati nel biennio 2018-19.

- **Natalità imprese:**

- La **manifattura** registra un netto calo di iscrizioni dal 2022 al 2023 (-23,5%), mentre il **commercio** e i **servizi alle imprese e hospitality** evidenziano cali più contenuti del -2,2% e del -4,2%.
- Nel trend di lungo periodo, ovvero rispetto a dieci anni fa, la manifattura e il commercio evidenziano contrazioni del -23,5% e del -34,2%, mentre i **servizi alle imprese e hospitality** un aumento (+8,6%).

**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.

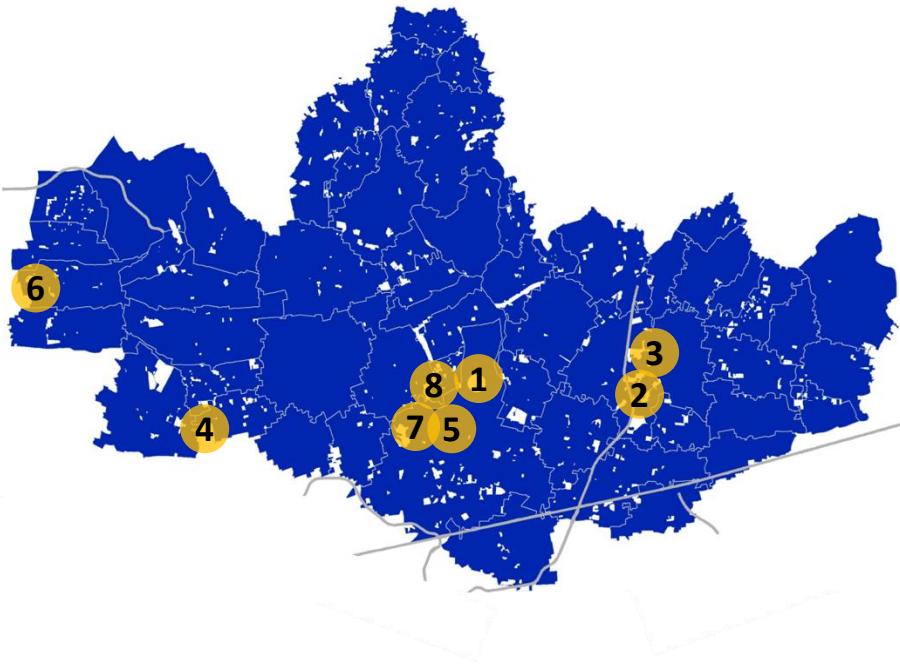
Per i diversi progetti sono state raccolte le informazioni riguardanti gli attori coinvolti, la superficie interessata, le risorse mobilitate e le tempistiche previste. Sono per lo più operazioni complesse e multistakeholder che stanno rigenerando porzioni di territorio da tempo in cerca di nuove destinazioni. 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. Ex SNIA - Cesano Maderno: 85.000 mq circa di superficie (ST)**

Rigenerazione ex sito industriale SNIA con residenze e sede ITS Green

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

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

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

Completamento polo istituzionale con nuove funzioni universitarie e parcheggio di interscambio

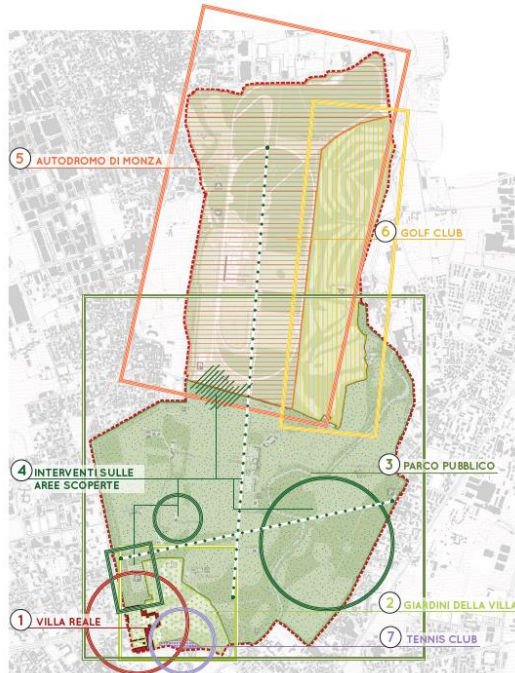


# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## LE TRASFORMAZIONI URBANE

### 1. Reggia di Monza - villa reale, giardini reali e parco

Il complesso monumentale Villa Reale e Parco di Monza, 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 promosso da Regione Lombardia, a cui aderiscono il Comune di Milano, il Comune di Monza e il Parco Regionale della Valle del Lambro, è stato definito un Masterplan per la valorizzazione dell'intero complesso, per renderlo sempre più attrattivo e fruibile, in linea con le esigenze attuali. Il Masterplan rappresenta lo strumento guida per tutti gli investimenti pubblici che riguarderanno il Parco. Sono iniziati gli interventi sull'Autodromo Nazionale, per adeguarlo alle esigenze e normative attuali: la prima parte sarà realizzata in tempo per il Gran Premio di Formula1 2024.



Fonte: elaborazioni Assolombarda, aggiornate a giugno 2024.

#### ATTORI E FUNZIONI

- **Regione Lombardia Comune di Monza Comune di Milano Demanio dello Stato** (proprietà 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  
**744 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  
**20,8mln €**

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

**Interventi Fase 3 del masterplan da finanziare**  
**98,5 mln €**

#### TEMPISTICHE

**2017**

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

**2024**

- Avvio 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.



#### 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**

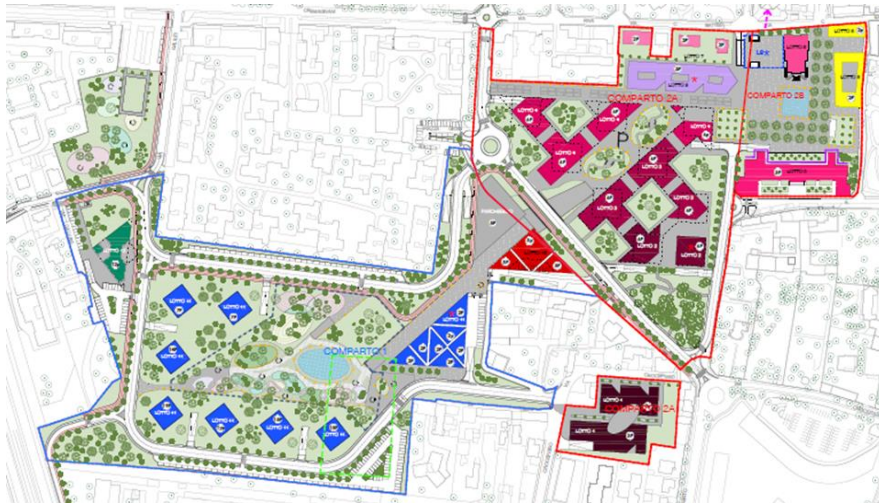
- Termine previsto di sviluppo Energy Park East

# 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.



#### ATTORI E FUNZIONI

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

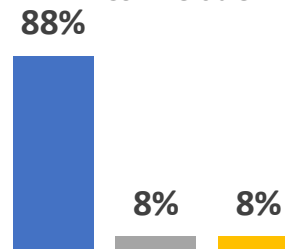
#### Firmatari AdP 2009:

- 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. Nella vicinanza del comparto ex SNIA sono stati ospitati anche eventi del Fuorisalone 2024.

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 €.



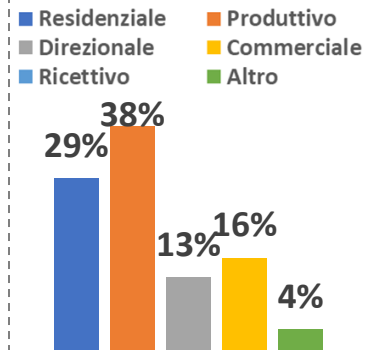
Fonte: elaborazioni Assolombarda, aggiornate a giugno 2024.

#### ATTORI E FUNZIONI

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

#### SUPERFICI

- Superfici immobili per funzioni residenziali (SL)  
**44.000 mq circa**
- Superfici immobili per funzioni non residenziali (SL)  
**106.000 mq circa**



#### 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)

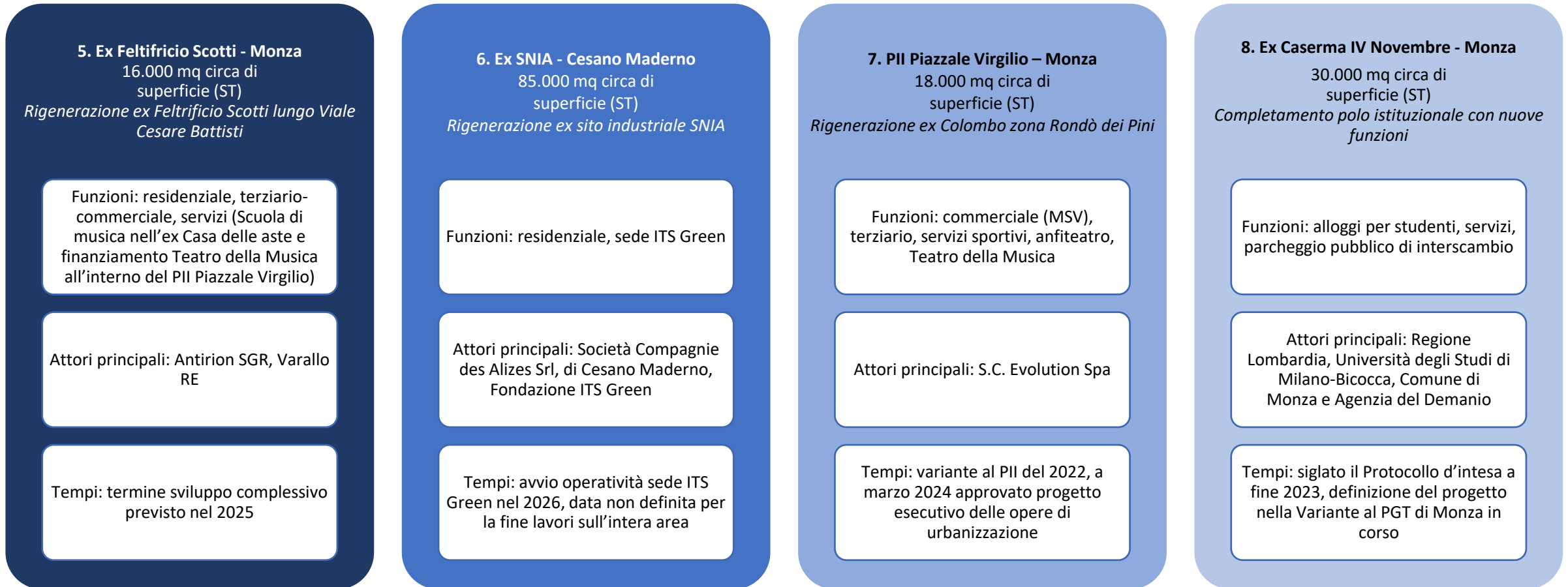
2028

- Termine previsto di sviluppo dell'area

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

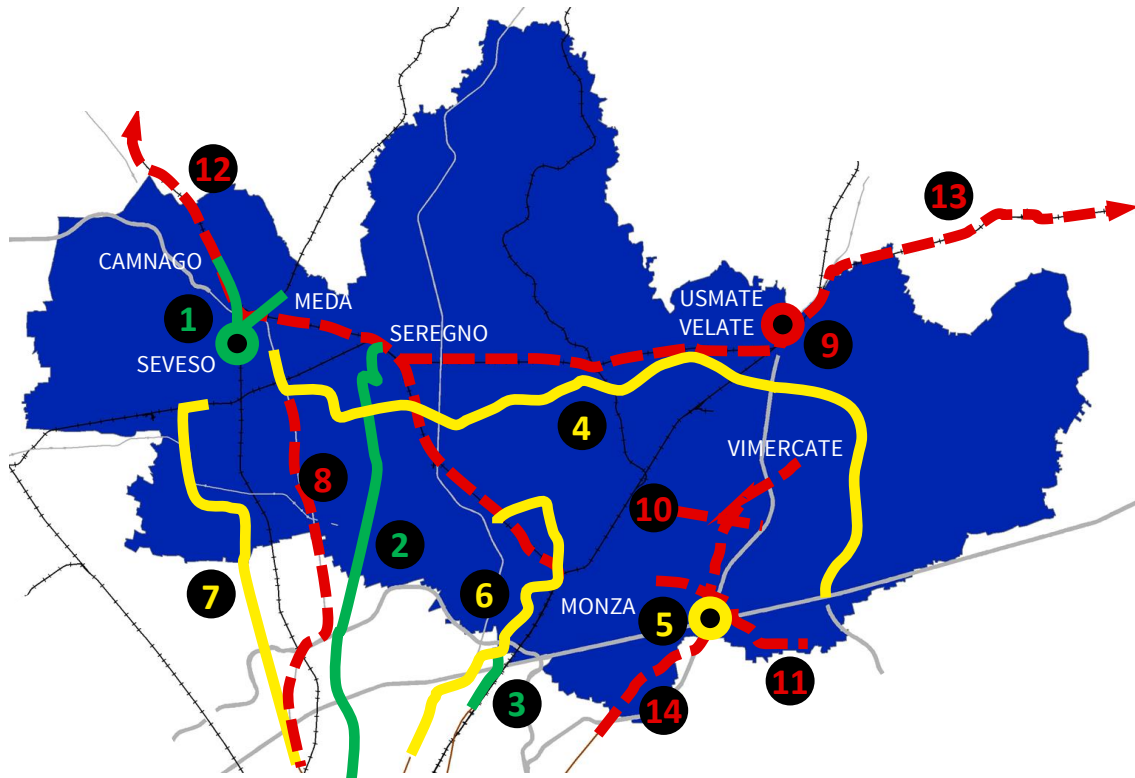
## LE TRASFORMAZIONI URBANE

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



- cantieri in corso
- avvio cantieri previsto < 2 anni
- - - avvio cantieri previsto > 5 anni

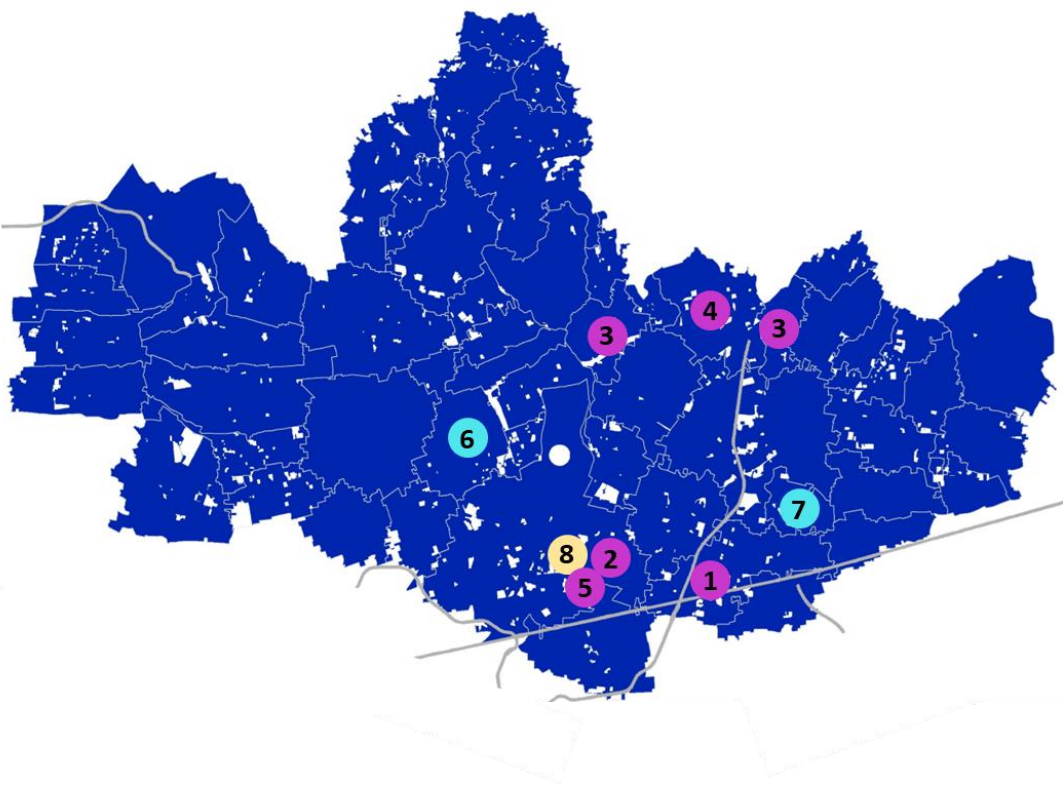
Dei 14 progetti prioritari monitorati da Assolombarda nella Provincia di Monza e della Brianza, **il 50% sarà completato o avviato con certezza; il restante 50% non sarà avviato neanche in un orizzonte temporale di medio/lungo periodo** per la mancanza di finanziamenti sia per le attività progettuali che per i lavori.

	Strade	Ferrovie/Metropolitane
<b>Cantieri in corso</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><b>1</b> Potenziamento nodo ferroviario di Seveso (compresi i potenziamenti delle linee Seveso-Meda e Seveso-Camnago)</li> <li><b>2</b> Metrotranvia Milano-Seregno</li> <li><b>3</b> Prolungamento M1 Sesto San Giovanni-Monza Bettola</li> </ul>
<b>Avvio cantieri previsto &lt; 2 anni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>4</b> Pedemontana Lombarda</li> <li><b>5</b> Interconnessione stradale A4/A51</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>6</b> Prolungamento M5 Milano-Monza</li> <li><b>7</b> Metrotranvia Milano-Limbiate</li> </ul>
<b>Avvio cantieri previsto &gt; 5 anni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>8</b> Potenziamento Milano-Meda tra Cesano Maderno e Milano</li> <li><b>9</b> Potenziamento SP41 a Usmate Velate</li> <li><b>10</b> Potenziamento SP45 tra Vimercate e Villasanta</li> <li><b>11</b> Potenziamento SP13 tra Monza e Agrate</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>12</b> Quadruplicamento ferroviario Chiasso-Monza</li> <li><b>13</b> Raddoppio ferroviario Seregno-Bergamo</li> <li><b>14</b> Metrotranvia Cologno Nord-Vimercate</li> </ul>

Fonte: elaborazioni Assolombarda.

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## GLI INVESTIMENTI SULLE SEDI AZIENDALI



	N. Azienda	Localizzazione	Settore di attività	Tipologia investimento	Certificazioni sostenibilità
industriale	1	<b>STMicroelectronics</b>	Agrate Brianza	Produzione microchip	Ampliamento
	2	<b>Elesa</b>	Monza	Componenti materiali plastici	Ampliamento
	3	<b>Brianzatende</b>	Carnate/Lesmo	Arredo	Nuovo immobile
	4	<b>Velp Scientifica</b>	Usmate Velate	Strumenti analisi per settore alimentare	Ampliamento
	5	<b>Masperotech</b>	Monza	Meccanica	Ampliamento
commerciale uffici	6	<b>Brugola</b>	Lissone	Meccanica	Riqualificazione
	7	<b>Vivisol</b>	Burago di Molgora	Home care	Ampliamento
	8	<b>Lombarda Motori</b>	Monza	Automotive	Nuovo immobile

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

# Principali trasformazioni e investimenti sul territorio

## GLI INVESTIMENTI SULLE SEDI AZIENDALI

La Provincia di Monza e della Brianza continua a mostrare un'elevata capacità di trattenere e offrire opportunità alle imprese già insediate, che investono in **riqualificazioni delle sedi aziendali e ampliamenti all'interno o in continuità ai siti esistenti**.

In particolare, si tratta di iniziative che rientrano in settori altamente innovativi come l'elettronica e la componentistica, che hanno localizzato su questo territorio il proprio polo produttivo e direzionale: tra i più onerosi, segnaliamo il proseguimento nell'anno dell'espansione in situ dello stabilimento di **STMicroelectronics** ad Agrate Brianza (un investimento di oltre 2,5 miliardi di euro, che dovrebbe concludersi entro il 2025).

A Monza, il comparto produttivo che si sviluppa lungo le vie Pompei ed Ercolano, ha visto a inizio 2023 l'inaugurazione della nuova sede **Lombarda Motori**, e continua ad essere luogo di rilevanti investimenti: il piano di ampliamento del sito produttivo di **Elesa**, con un nuovo stabilimento e una nuova palazzina uffici, con un impatto sull'urbanizzazione del comparto di Sant'Albino in termini di nuove dotazioni pubbliche, ma anche un primo ampliamento di **Masperotech**.

Tra gli altri **investimenti sul resto del territorio provinciale**, troviamo i nuovi spazi destinati a R&S di **Velp Scientifica** a Usmate Velate, il nuovo magazzino HUB e uffici realizzato attraverso una demolizione e ricostruzione con ampliamento a Burago di Molgora per **Vivisol**, gli importanti investimenti di potenziamento del Gruppo **Brianzatende** sia a Lesmo che a Carnate (con la nuova fonderia di 3.000 mq), la riqualificazione della sede **Brugola** a Lissone.

La difficoltà di prevedere nuovi insediamenti su aree greenfield, a causa degli alti indici di consumo di suolo, ai vincoli pianificatori di livello sovracomunale, e agli alti costi delle aree residuali, rende scarsa la capacità del territorio di **attrarre nuove attività economiche**, sia da altre province che da mercati internazionali.



**Booklet Territorio**

# **Il mercato immobiliare**

**2**

# Il mercato immobiliare

## IL MERCATO IMMOBILIARE NEL 2023

I dati sul mercato degli immobili d'impresa riflettono le mutate condizioni di contesto macroeconomico e il loro impatto sugli investimenti. L'intera Provincia di Monza e Brianza, nell'ultimo anno, ha infatti registrato un sensibile calo delle transazioni di immobili di impresa, sebbene su volumi non distanti dalla media dei cinque anni precedenti, che aveva visto picchi particolarmente elevati nel biennio 2021-2022.

Nel 2023 le **transazioni di uffici sono state 192** (media del quinquennio precedente 201), mentre le **transazioni di capannoni sono state 280** (media del quinquennio precedente 285).

A livello provinciale si registra una performance positiva dei prezzi e canoni medi di uffici, che crescono del 2% circa su base annua. Calano leggermente i **prezzi medi dei capannoni** (-1,1%), a fronte di canoni stazionari. 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 capoluogo di Monza, è oggetto di un approfondimento per quanto riguarda il segmento residenziale, che si conferma dinamico nel 2023 e in controtendenza rispetto alle medie nazionali in termini di numero di compravendite. L'indice IMI, che misura il tasso di rotazione dello stock, è pari al 3,4%, il valore più elevato nel 2023 tra i quattro capoluoghi di provincia del territorio di Assolombarda (Milano, Monza, Lodi e Pavia).

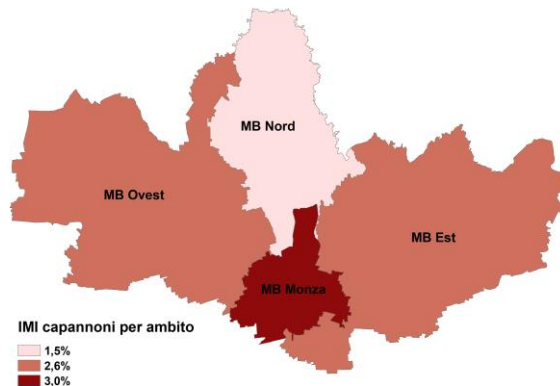
# Il mercato immobiliare

## PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA | CAPANNONI INDUSTRIALI

- Nella **Provincia di Monza e della Brianza** le compravendite di capannoni industriali nel 2023 hanno riguardato 280 unità immobiliari, con un calo del 25% su base annua. Il volume delle transazioni è comunque più elevato di quello del 2019, anno pre-pandemia (+10%).
- Gli **ambiti territoriali** più rilevanti sono Est e Ovest, che insieme rappresentano l'81% del mercato provinciale.
- A causa della diminuzione delle **compravendite**, il **tasso di rotazione (IMI)** dello stock dei capannoni industriali è diminuito al 2,5% rispetto al 3,4% del 2022. L'ambito più dinamico si conferma Monza (3%), che ha incrementato la dinamicità nell'anno.
- Nel 2023 i **prezzi** massimi dei capannoni presentano un incremento su base annua (+1,1%). In particolare l'ambito Monza presenta un incremento superiore al resto della provincia (+2,2%), mentre l'ambito Est registra una leggera crescita dell'1%. Sostanzialmente stazionari gli ambiti Nord e Ovest. I **canoni** sono stazionari in tutti gli ambiti.

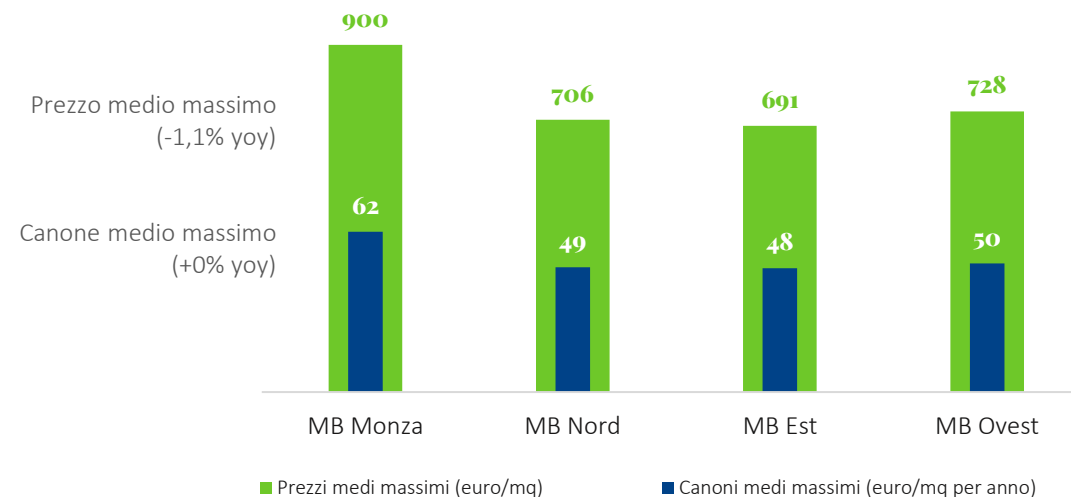
**280**  
n. compravendite  
2023  
(-25,1% annuo)

Per dettagliare il più possibile l'analisi, il territorio provinciale è stato suddiviso in 4 **ambiti territoriali**, raggruppamenti di comuni con caratteristiche omogenee in termini demografici ed economici.



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 2023)



**11.312**  
immobili  
Stock 2023

# Il mercato immobiliare

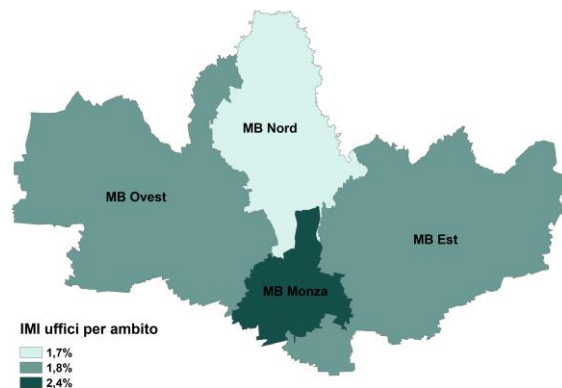
## PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA | UFFICI

- Nella **Provincia di Monza e della Brianza**, nel 2023, il volume delle compravendite di uffici si è assestato su 192 transazioni, in calo del 12,7% sul 2022, riavvicinandosi al livello del 2018.
- La media sintetizza andamenti di segno opposto dei diversi **ambiti territoriali**: crescono gli scambi negli ambiti Monza (+8%) ed Est (+24%), mentre si contraggono soprattutto nell'ambito Ovest (-37%), che da solo rappresenta il 35% delle compravendite dell'intera provincia.
- Il valore del **tasso di rotazione (IMI)** medio dello stock a livello provinciale scende all'1,9%, con l'ambito Monza che presenta un tasso superiore alla media (2,4%).
- Nel 2023 i **prezzi** massimi sono in crescita in tutta la provincia (+1,8% il dato medio provinciale su base annua), mentre i **canoni** sono in aumento del +1,9% medio, con una crescita più accentuata nell'ambito Monza (oltre il 3%).

**192**  
n. compravendite  
2023  
(-12,7% annuo)

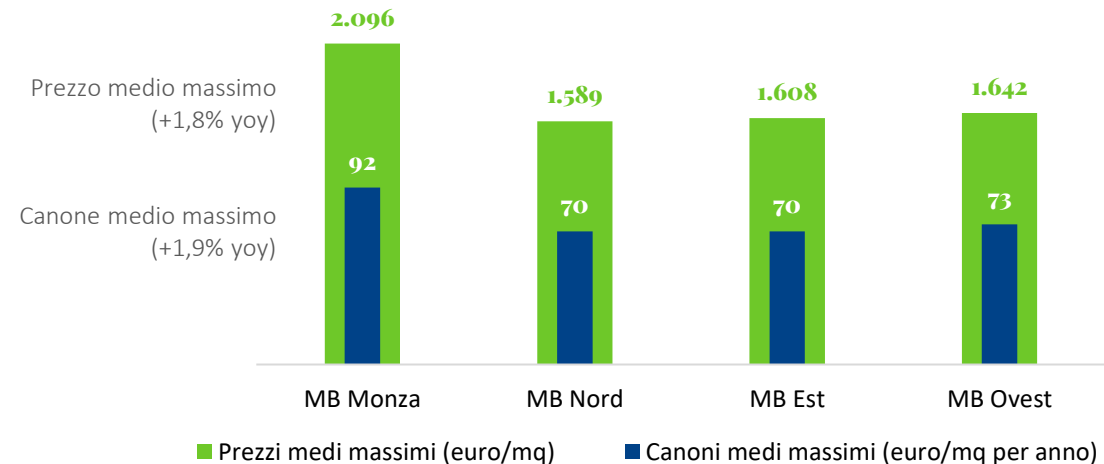
**9.958**  
immobili

Stock 2023



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 2023)



# Il mercato immobiliare

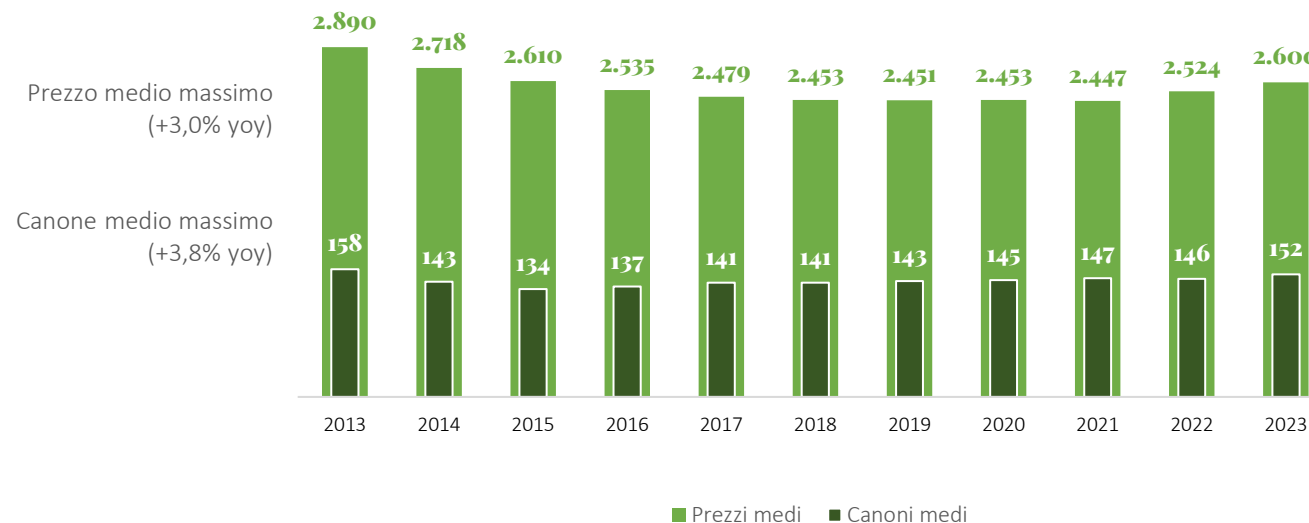
## COMUNE DI MONZA | FOCUS RESIDENZIALE

- A **Monza**, nel 2023, sul mercato residenziale sono state portate a termine 2.161 compravendite di abitazioni, sostanzialmente stazionarie rispetto al 2022.
- Il valore del **tasso di rotazione (IMI)** medio dello stock è pari al 3,4%.
- Il volume dei nuovi mutui erogati nel 2023 è in calo del 24% su base annua, a fronte di compravendite sostanzialmente stazionarie.
- Nel 2023 i **prezzi** medi sono in crescita nel capoluogo (+3%), mentre i **canoni** sono in aumento del +3,8% medio.
- Si rileva una crescente domanda di acquirenti provenienti dall’hinterland di Milano, che resta la sede di lavoro.

# 2.161 =

n. compravendite  
2023  
(-0,2% annuo)

→ **Prezzi e canoni Abitazioni (H2 2023)**



**63.439**  
immobili

Stock 2023

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

**Booklet Territorio**

# **Appendice: Le vocazioni del territorio**

# Le caratteristiche del tessuto economico

## INTRODUZIONE

È qui esaminato il sistema economico della Provincia di Monza e della Brianza, 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 2021 (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 **77,8 mila unità locali** che occupano oltre **280 mila addetti** e che nel 2023 hanno prodotto quasi **29 miliardi di euro di valore aggiunto**.

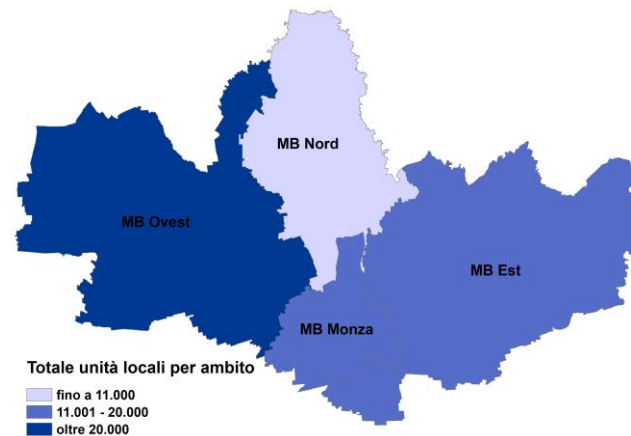
Sulla base di questi numeri, il tessuto produttivo provinciale rappresenta il **6,9% del valore aggiunto**, il **7,4%** degli **addetti** e l'**8,4%** delle **unità locali totali della Lombardia**, a fronte di una superficie territoriale che si estende per meno del 2% della regione.

A livello settoriale, la **manifattura** ha **radici storicamente ben salde e ampia diffusione** nei comuni del territorio: con **8 mila unità locali** e più di 80 mila addetti, rappresenta con il 10% delle imprese, il 29% della forza lavoro e genera il 27% del valore aggiunto di tutta l'economia provinciale.

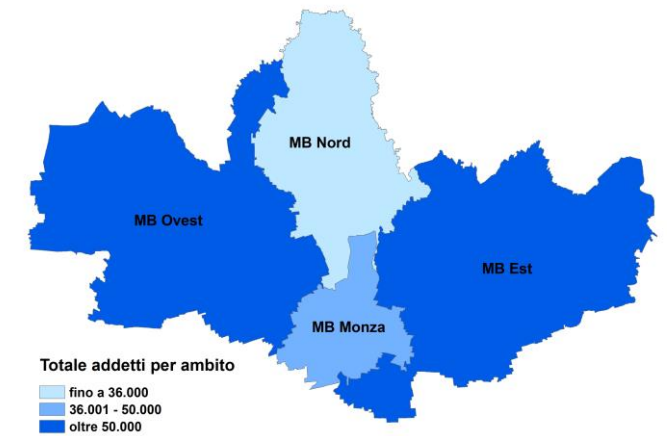
I **servizi alle imprese e l'hospitality**, con oltre **33 mila unità locali** e **92 mila addetti**, incidono per il 43% e il 33% sul totale del territorio monzese.

Il **commercio** rappresenta un quinto del sistema locale, con più di **15,3 mila unità locali** e **57,6 mila addetti**.

**Unità locali**  
(totali per ambito provinciale)



**Addetti**  
(totali per ambito provinciale)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Istat, anno 2021.



# 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 **11,8 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 **18 unità locali** e più di **3,3 mila addetti**, pari al 14% del totale lombardo. L'ambito di **Monza città** ospita più di 2 mila lavoratori.

### Chimica

La chimica, con **138 unità locali** e **3,3 addetti**, incide per l'8% e per il 7% rispettivamente sul settore a livello lombardo. La concentrazione massima è nell'ambito **Est** della provincia (43% degli addetti), soprattutto ad **Agrate Brianza**, e a **Monza** comune.

### Gomma-plastica

La gomma-plastica occupa **7,4 mila addetti** (9% del manifatturiero provinciale) in **598 unità locali** (7%). La concentrazione sul territorio è più elevata nell'ambito **Est** (37% degli addetti), ma è rilevante anche ad **Ovest** (30%) e a **Nord** (25%).

### Metallurgia

La metallurgia registra **15,5 mila addetti** in **1,8 mila unità locali**, pari rispettivamente al 19% e al 22% 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 **618 unità locali** e **10,9 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.



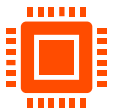
### Automotive

Sul territorio si segnala la vivacità del comparto della componentistica per l'automotive, con un totale di **2,5 mila addetti** (3% del totale manifatturiero monzese) in **91 unità locali**.



### Attività professionali scientifiche e tecniche

Le attività professionali scientifiche e tecniche concentrano **22 mila addetti** in **13,5 mila unità locali**. Il 37% della forza lavoro si concentra nell'ambito **Ovest** del territorio (Desio, Seregno, Lissone soprattutto), il 26% ad Est (con una quota elevata a Vimercate), il 23% nel comune di Monza, ed il restante 14% nell'ambito Nord della provincia.



### Elettronica

L'elettronica presenta **176 unità locali e più di 7 mila addetti** (9% dei lavoratori del manifatturiero locale).

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



### Immobiliare

Il settore immobiliare conta **5,5 mila addetti** in **5 mila unità locali**. Il 42% della forza lavoro si concentra nell'ambito **Ovest** del territorio, il 24% nel comune di Monza, il 22% ad Est ed il restante 12% nell'ambito Nord della provincia.

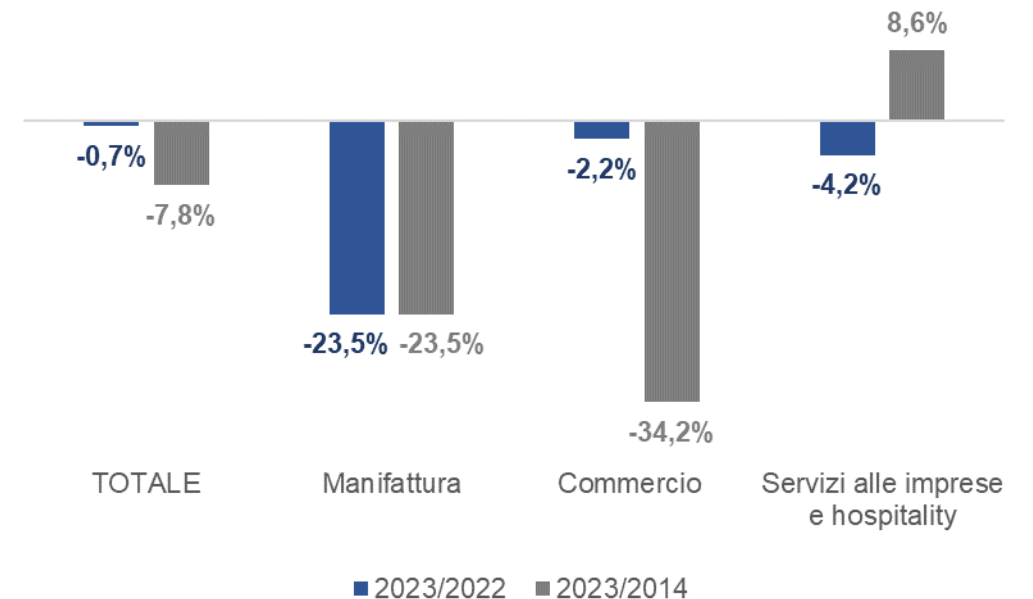
# Le caratteristiche del tessuto economico

## 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 2023 si registrano 4.486 nuove imprese nella Provincia di Monza e Brianza, in contenuta diminuzione rispetto al 2022 (-0,7%):** 1.250 nei servizi alle imprese e hospitality (-4,2% annuo), 612 nel commercio (-2,2%), 179 nella manifattura (-23,5%).

Nel trend di lungo periodo, ovvero rispetto a dieci anni fa, il commercio e la manifattura evidenziano contrazioni della natalità del -34,2% (-318 imprese) e del -23,5% (-55 imprese), mentre i servizi alle imprese un aumento del +8,6% (+99 imprese).

### Nuove iscrizioni al Registro delle Imprese (var.% 2023 rispetto al 2022 e al 2014)



Fonte: elaborazioni Assolombarda su dati Infocamere.

[www.assolombarda.it](http://www.assolombarda.it)  
[www.genioeimpresa.it](http://www.genioeimpresa.it)

