

IMMOBILI «Ceto medio tagliato fuori» in città

Comprare una casa? Ormai solo per ricchi

■ Sergio Gianni alle pagine 18 e 19

L'INDAGINE Realizzata da "La Lombarda, Immobili & Aziende" e relativa al primo semestre di quest'anno mostra che l'invenduto è ai minimi

Mutui (e prezzi) alle stelle e poca offerta

Aiuto, le case in vendita stanno per finire

di Sergio Gianni

■ C'è il rischio che la casa diventi un bene troppo costoso per una parte consistente di popolazione monzese.

L'aumento dei tassi d'interesse, in ogni caso, ha comunque complicato i progetti di chi stava pensando di stipulare un mutuo per acquistare un'abitazione. Un'operazione che, in tempi incerti per le conseguenze sulla nostra economia della situazione internazionale, da molti è stata rinviata in attesa di tempi migliori. Nello stesso tempo, lo stock di unità abitative a disposizione si sta rapidamente riducendo.

Lo evidenzia La Lombarda, Immobili & Aziende, che ha esaminato i dati immobiliari relativi al semestre gennaio-giugno 2022. L'indagine dimostra come si sia quasi ritornati ai livelli precrisi. Nel 2013 e nel 2014 in città erano stati venduti, rispettivamente, 1.006 (record negativo) e 1.113 appartamenti. La disponibilità, nei due anni indicati, era stata di 3.600 e 3.302 abitazioni.

Da allora la vendita di unità immobiliari è cresciuta con costanza e si è ridotta la forbice tra abitazioni in offerta e abitazioni effettivamente scambiate. L'unica eccezione risale al 2020 ed è stata causata dall'emergenza sanitaria. In quell'anno gli scambi sono stati 1.751 di fronte a un'offerta di 2.902 appartamenti. Il tasso di assorbimento si era fermato al 60,3%. L'anno precedente era stato del 68,2%: le abitazioni scambiate erano state 1.945, per un'offerta di 2.853 unità. Già nel 2021, cioè dopo la fase più dura e critica della pande-

mia, il «matton» monzese era tornato a piacere e a destare interesse: su un'offerta di 2.602 appartamenti, 2.197 avevano trovato un acquirente. Il tasso di assorbimento era stato pari all'84,4%. Per il 2022 le previsioni, basate sul numero di scambi, dicono che il tasso di assorbimento salirà al 93,8%. Le vendite, insomma, dovrebbero arrivare a pareggiare i conti: 2.333 dovrebbero essere gli scambi, contro una giacenza residua di 2.488 abitazioni. Nel periodo 2007-2013 le transazioni di appartamenti in città hanno registrato un calo del 44,4%. Tra il 2014 e il 2022, invece, le compravendite nel mercato residenziale sono aumentate del 109,6%.

La seconda indagine semestrale de La Lombarda è stata curata da Mauro Danielli, classe 1954, presidente del Consiglio d'amministrazione de La Lombarda, per 30 anni curatore del Listino immobiliare e del terziario della Provincia di Milano, dal 2009 al 2016 curatore del Listino immobiliare della Provincia di Monza e Brianza. «La ricerca - precisa Danielli - è stata condotta per monitorare il mercato immobiliare e per dare le informazioni più complete alla clientela. Vogliamo capire quali possano essere gli scenari futuri».

I prezzi medi di vendita sono aumentati del 4,5% in sei mesi. Tra il 2020 e il 2021 l'incremento era stato del 5,7%. «Lo stock di abitazioni invendute - precisa Danielli - sta per essere smaltito in maniera definitiva. Ciò che viene messo in vendita, viene assorbito dal mercato. Ma l'offerta si è contratta, non è

sufficiente a rispondere all'offerta. Si è creata una tensione sui prezzi. Ora ogni tre appartamenti venduti, due sono usati e uno è nuovo».

La stessa indagine promossa da La Lombarda specifica come, sul totale delle abitazioni in vendita nel primo semestre 2022, solo il 37,7% sia costituito da nuove costruzioni e il restante 62,3% da appartamenti usati. ■

IL RESTO DEL MERCATO

Uffici, negozi e capannoni: compravendite in crescita

L'indagine semestrale de La Lombarda si è occupata anche del mercato non residenziale: l'esame ha quindi interessato pure le dinamiche relative alla vendita di uffici, negozi e capannoni.

Nel comparto le compravendite sono in crescita: gli aumenti percentuali previsti per quest'anno, sono, rispettivamente, del 9,4%, 12,3% e 4,2%. Nel primo semestre 2022, per quanto riguarda le quantità in vendita, i dati segnalano un leggero riassorbimento degli uffici. Il confronto tra il secondo semestre 2021 indica infatti una diminuzione del 6,3%. Sono invece aumentati sia i locali commerciali (più 4,3%), sia i capannoni (più 7,6%) in vendita. Le differenze percentuali dei tassi di assorbimento tra il secondo semestre 2021 e il primo semestre di quest'anno sono contrastanti: se per uffici e negozi la percentuale è positiva per il 4,9%, per il comparto dei capannoni industriali siamo al meno 1,0%.

Mercato residenziale a Monza
Quota di abitazioni in vendita per zona urbana

ZONE URBANE	II 2021	I 2022	Diff. %
CENTRO STORICO - PARCO - VILLA REALE	9,1%	9,4%	+0,3%
CEDERNA - STADIO - VIA LIBERTA' CRISTO RE	16,9%	15,7%	-1,2%
S. ROCCO - S. ALESSANDRO	12,4%	11,5%	-0,9%
CAZZANIGA	8,8%	9,5%	+0,7%
S. BIAGIO - S. GOTTARDO	7,0%	4,4%	-2,6%
TRIANTE	5,6%	6,0%	+0,5%
S. CARLO - LARGO MOLINETTO	5,4%	4,1%	-1,3%
S. GIUSEPPE	4,9%	5,6%	+0,7%
REGINA PACIS	4,4%	4,0%	-0,3%
SAN FRUTTUOSO	3,3%	5,2%	+1,9%
BUONARROTI - S. DONATO	3,0%	3,2%	+0,2%
SANT'ALBINO	3,5%	1,4%	-2,1%
GRAZIE VECCHIE - V. LECCO - S. GERARDO BOSCHETTI REALI - BORGO BERGAMO	15,9%	19,9%	+4,1%
TOTALE	100,0%	100,0%	

Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi La Lombarda su fonti varie



Numero di compravendite annue
Numero di transazioni normalizzate



Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate

* Preconsuntivi

il Cittadino

FRISI SOTTO SHOCK
 Studente bionne trovato senza vita

Comprare una casa?
 Ormai solo per ricchi

Contro la Juventus
 una vittoria storica

UNA NOTTE SENZA
SONNARE IN CARABINIERI

*** CRONACA**

Mutui (e prezzi) alle stelle e poca offerta
 Aiuto, le case in vendita stanno per finire

Sant'Albino e San Donato
 In dove la casa non c'è più.
 Prezzo medio 2.300 euro,
 quasi il doppio per il nuovo

«Il nuovo a prezzi premium
Ceto medio tagliato fuori»

Milano casa, nel primo trimestre
 Imposto medio di 14 mila euro
 per una durata di 25 anni (7 su 10)