

L'ANALISI Svolta dall'Ufficio Studi di La Lombarda Immobili & Aziende relativa al primo semestre del 2025

# Case: meno offerta, più compravendite Sorpresa prezzi, primo calo dal 2020

di **Sergio Gianni**

■ Cala l'offerta, aumentano le vendite. E, nello stesso tempo, i valori registrano un calo dopo cinque anni di crescita. Sono questi i fattori che, in base all'analisi svolta dall'Ufficio Studi de La Lombarda Immobili & Aziende, hanno condizionato il mercato immobiliare monzese nel primo semestre 2025. «Nel primo semestre – specifica La Lombarda – il mercato immobiliare della città di Monza ha registrato una significativa evoluzione. Il numero di abitazioni pubblicizzate sui portali immobiliari è diminuito di quasi 12 punti percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Contestualmente, le compravendite residenziali nei Comuni non capoluogo dell'Area Metropolitana Milanese, inclusi Monza e Brianza e Lodi, sono aumentate dell'11,6%, confermando un trend di forte dinamismo.

Questo squilibrio tra domanda e offerta sembra essere determinato da un'intensa attività transattiva che, se confermata anche nel secondo semestre, potrebbe portare Monza a stabilire un nuovo record di scambi residenziali: ben 2.215 compravendite. La corsa all'acquisto ha inciso in particolare sull'offerta di immobili di maggiore appetibilità, con una progressiva riduzione della quota di appartamenti nuovi sul mercato: dal 40,2% del 2024 si è passati al 36,2% del 2025». Il numero degli scambi sul mercato residenziale cittadino aveva toccato quota 1.954 nel 2019. Nel 2020, l'anno più duro dell'emergenza sanitaria, era sceso a 1.751. Era poi risalito negli anni 2021 (2.197) e 2022 (2.164), per ridiscendere nel 2023 (2.161) e nel 2024 (1.984). «Sul fronte dei prezzi di vendita – aggiunge La Lombarda –, per la prima volta dal 2020 si evidenzia una battuta d'arresto: rispetto al primo semestre 2024, i valori medi si sono ridotti dell'1,7%. Le aspettative di prezzo, rafforzate da un trend positivo negli anni precedenti, si confrontano ora con una domanda che, pur in crescita, si mostra più riflessiva e selettiva».

Sempre in base alle elaborazioni svolte dell'Ufficio Studi de La Lombarda, la quotazione media di un metro quadro di un appartamento a Monza è compresa tra 1.988 e 2.466 euro. La spesa più impegnativa, come sempre, deve affrontarla chi

vuole un'abitazione in zona Centro storico-Parco-Villa Reale. Qui un metro quadro costa in media dai 2.950 ai 3.850 euro. All'estremità opposta della graduatoria cittadina si posiziona Sant'Albino, dove il «matton» ha prezzi più abbordabili. Il solito metro quadro ha una valutazione compresa tra i 1.375 e i



In città si potrebbe stabilire nel secondo semestre un nuovo record degli scambi residenziali: 2.215

1.725 euro. In questa zona, però, i valori sono in controtendenza rispetto alla maggior parte della città. Sono infatti cresciuti dell'1,0%. Controcorrente sono andate pure le quotazioni di San Rocco-San Alessandro, aumentate del 2,7% rispetto al primo semestre 2024. In questo caso i valori medi sono compresi tra 1.555 e 1.845 euro. Le quotazioni

## Monza - Mercato residenziale

PREZZI MINIMI E MASSIMI MEDIDI ABITAZIONI PER ZONA URBANA - I SEM 2025

| Zone urbane                                | €/mq               |                     |                   |
|--------------------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
|                                            | Valori minimi medi | Valori massimi medi | Var. % semestrali |
| CENTRO STORICO - PARCO VILLA - REALE       | 2.950              | 3.850               | -1,4%             |
| CEDERNA - STADIO - VIA LIBERTÀ - CRISTO RE | 1.465              | 1.735               | -3,9%             |
| SAN ROCCO - SANT'ALESSANDRO                | 1.555              | 1.845               | 2,7%              |
| CAZZANIGA                                  | 2.200              | 2.700               | 0,0%              |
| SAN BIAGIO - SAN GOTTARDO                  | 2.380              | 2.920               | -2,9%             |
| TRIANTE                                    | 2.255              | 2.845               | -5,7%             |
| SAN CARLO - LARGO MOLINETTO                | 2.030              | 2.570               | -1,3%             |
| SAN GIUSEPPE                               | 2.125              | 2.575               | -1,1%             |
| REGINA PACIS                               | 1.795              | 2.205               | -0,2%             |
| SAN FRUTTUOSO                              | 1.830              | 2.270               | -1,4%             |
| BUONARROTI - SAN DONATO                    | 1.485              | 1.815               | -6,5%             |
| SANT'ALBINO                                | 1.375              | 1.725               | 1,0%              |
| GRAZIE VECCHIE - VIA LECCO *               | 2.400              | 3.000               | 0,0%              |
| <b>MEDIA</b>                               | <b>1.988</b>       | <b>2.466</b>        | <b>-1,7%</b>      |

\* SAN GERARDO - BOSCHETTI REALI - BORGO BERGAMO

Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi La Lombarda su fonti varie

delle unità abitative di Cazzaniga e Grazie Vecchie-Via Lecco- San Gerardo- Borgo Bergamo sono invece stabili. Tutti gli altri quartieri cittadini, invece, registrano quotazioni in calo. «Questi dati – commenta Mauro Danielli, presidente del Consiglio d'amministrazione de La Lombarda – confermano la vivacità del mercato immobiliare monzese,

trainato da una domanda solida, ma attenta e da una crescente attrattività del territorio. Il mercato ha risposto, le nuove iniziative hanno incontrato il favore degli acquirenti. La riduzione dell'offerta, soprattutto di immobili nuovi, è un segnale che va monitorato con attenzione. Al momento, comunque, non c'è tensione sui prezzi».