

ECONOMIA

L'ANALISI 2024 I numeri del mercato immobiliare dell'Ufficio Studi dell'agenzia La Lombarda, Immobili & Aziende

CASA SALATISSIMA CASA: PREZZI +7%

Ma Monza sempre al top: scambi in crescita

di Sergio Gianni

Monza piace alla gente che piace e che ha una robusta disponibilità economica per acquistare una bella casa. Un dettaglio decisamente non secondario, nella situazione attuale. Perché i prezzi, in un anno, sono aumentati del 7,2%, 1,9% in media nell'ultimo semestre.

L'indagine semestrale

Una delle tendenze che è stata esaminata ed evidenziata dall'indagine semestrale svolta dall'Ufficio Studi dell'agenzia La Lombarda, Immobili & Aziende. Le rilevazioni dimostrano come il mercato immobiliare residenziale di Monza sia sempre dinamico. Dal 2021 al 2024, per esempio, gli scambi annui sono sempre stati superiori a 2mila.

Nel 2020, invece, le unità abitative acquistate erano state 1.751. Il tasso di assorbimento si era fermato al 60,3%. Il mercato cambia prepotentemente marcia l'anno seguente: gli appartamenti scambiati sono 2.197, per un tasso di assorbimento pari all'84,4%. Il tasso salirà ancora nei tre anni successivi: dall'86,5% relativo al 2022 (per 2.164 abitazioni), si passerà al 92,0% del 2023 e al 91,6% dello scorso anno.

Gli scambi

In questi ultimi due anni gli scambi hanno toccato quota, rispettivamente, 2.161 e 2.185. Numeri e percentuali nettamente superiori a quelli riscontrati solo una decina di anni fa: nel 2012 gli scambi erano stati solo 1.127, l'anno dopo erano scesi a 1.006.

Battuta Milano

Monza, sotto questo di vista, in tempi recenti si è concessa pure il lusso di battere Milano. Il sor-

passo è ovviamente avvenuto percentualmente, e non in termini numerici assoluti. In pratica, sempre in base alla «fotografia» scattata da La Lombarda, Immobili & Aziende, nel 2023 e nel 2024 il numero di abitazioni compravendute nella metropoli milanese è sceso, rispettivamente, del 13,2% e dell'8,5% (dato riferito ai primi nove mesi dell'anno). Le unità abitative passate di mano erano state 24.832 e 22.717. Nello stesso periodo Monza aveva accusato un

lievissimo calo due anni fa (-0,2%), ma aveva poi fatto segnare un incremento dell'1,1% nel 2024. Il dato positivo è in controtendenza nei confronti delle dinamiche registrate nella cosiddetta provincia allargata, comprendente le aree della Brianza e del Lodigiano, di Monza e Lodi città (-2,0%).

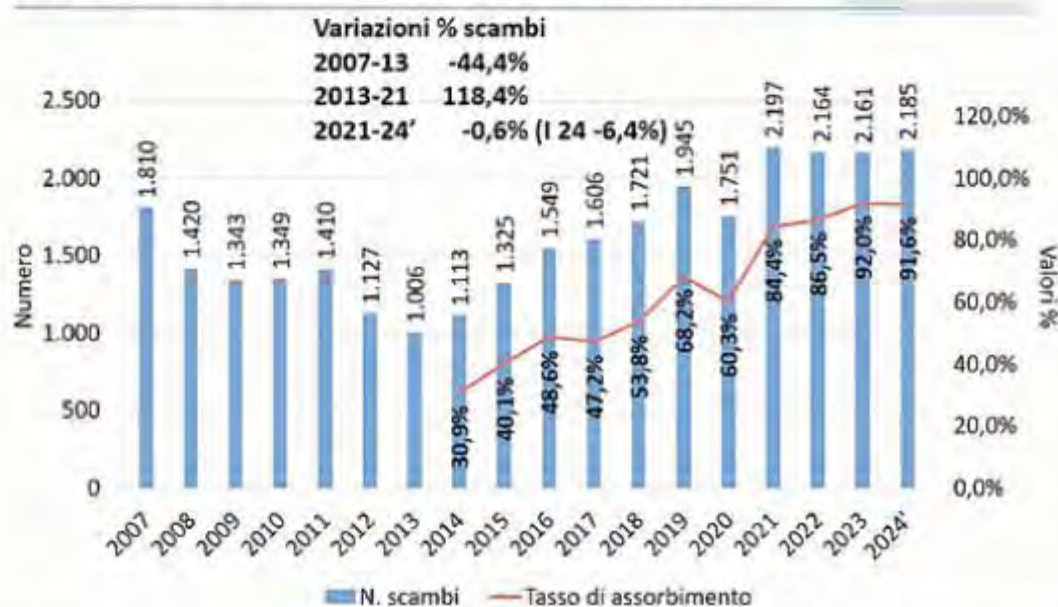
Città attrattiva

L'indagine prova a spiegare come la nostra città sia diventata particolarmente attrattiva per i



Il tasso di abitazioni assorbite dal mercato supera il 90% e gli scambi in 10 anni sono di fatto quasi al raddoppio e potrebbero aumentare ancora con l'arrivo della metro

Monza - Mercato residenziale - Numero di scambi e tasso di assorbimento (numero e valori %)



NEL DETTAGLIO Negli ultimi 6 mesi del 2024 in media in città la crescita dei prezzi è stata dell'1,9%

Monza - Mercato residenziale - Prezzi minimi e massimi medi di abitazioni per zona urbana - Il sem 2024

Zone urbane	Valori minimi medi	Valori massimi medi	Var % semestrali
CENTRO STORICO - PARCO - VILLA REALE	3.000	3.800	2,3%
CEDERNA - STADIO - VIA LIBERTÀ - CRISTO RE	1.530	1.800	1,8%
S. ROCCO - S. ALESSANDRO	1.510	1.800	1,5%
CAZZANIGA	2.200	2.700	0,8%
S. BIAGIO - S. GOTTARDO	2.460	3.000	4,2%
TRIANTE	2.410	3.000	4,5%
S. CARLO - LARGO MOLINETTO	2.060	2.600	0,4%
S. GIUSEPPE	2.150	2.600	2,2%
REGINA PACIS	1.800	2.210	0,0%
SAN FRUTTUOSO	1.860	2.300	1,2%
BUONARROTI - S. DONATO	1.600	1.930	0,0%
SANT'ALBINO	1.360	1.710	0,0%
GRAZIE VECCHIE - V. LECCO*	2.400	3.000	3,6%
MEDIA	2.026	2.496	1,9%

* S. GERARDO - BOSCHETTI R. - B.GO BERGAMO

Grafici e tabelle, a sinistra, sopra e in basso - elaborati dall'Ufficio Studi La Lombarda basandosi su varie fonti - offrono un dettaglio di alcune caratteristiche dell'andamento e della situazione del mercato immobiliare nel capoluogo brianzolo

potenziali abitanti e per gli operatori del settore. «Monza - viene spiegato - ha guadagnato cinque posizioni nella classifica delle città dove si vive meglio, stilata dal quotidiano il Sole 24 Ore. Ora è in quarta posizione».

Il tanto atteso arrivo della metropolitana, finora dimostratosi un concreto miraggio, dovrebbe inoltre contribuire all'aumento dell'appetibilità della città. Intanto, importanti investitori hanno fatto rotta su Monza e hanno affidato a prestigiosi studi di architettura la progettazione di rilevanti interventi edilizi. Il comparto edilizio locale aveva la capacità di mettere ogni anno sul mercato in media 300-350 appartamenti finiti. Ma d'ora in poi il discorso potrebbe essere diverso. ■

La mappa zona per zona: San Biagio e San Gottardo, qui gli aumenti più elevati

La «radiografia» del comparto elaborata dall'agenzia monzese dice anche che l'incidenza delle nuove abitazioni sul totale delle abitazioni in vendita, negli ultimi quattro anni è rimasto sostanzialmente stabile. Nel primo semestre 2023, per esempio, le abitazioni nuove vendute erano state il 41,4%. Nel semestre successivo erano state il 39,9%. L'alternanza era stata ribadita nel primo (40,2%) e nel secondo semestre 2024 (39,7%). I valori, in ogni caso, crescono. «Negli ultimi

sei mesi - sottolinea l'indagine semestrale - rivalutazioni interessanti si sono avute nelle zone San Biagio e San Gottardo (4,2%) e Triante (4,6%)». Le quotazioni sono aumentate del 3,6% in zona Grazie Vecchie, via Lecco, San Gerardo, Boschetti e via Bergamo.

«Nell'ultimo periodo dell'anno - viene specificato - si è riscontrato, rispetto a sei mesi prima, un riassorbimento delle abitazioni messe in vendita nelle aree Cederna, Stadio, viale Libertà e Cristo Re. A San

Fruttuoso e Cazzaniga, invece, risulta in aumento il prodotto in vendita. Nel 2024 Monza ha registrato un aumento dell'1,5% delle abitazioni offerte in vendita. L'incremento si è verificato nonostante la riduzione del 5% nel numero di abitazioni in vendita nel primo semestre 2024 rispetto alla fine del 2023. Tra il primo e il secondo semestre 2024

il numero delle abitazioni in vendita è aumentato del 6,9%». «La città - commenta Mauro Danielli, presidente del consiglio d'amministrazione de La Lombarda - sia sta rifacendo il look. Il mercato si dimostra dinamico. I prezzi medi di compravendita hanno recuperato i valori precedenti alla crisi del 2008. Nuovi investitori e aziende edili esterne si stanno affacciando al mercato monzese. Ora si sta puntando anche su interventi di qualità ed elevata sostenibilità ambientale». In questi casi si tratta di abitazioni che rispondono alle aspettative di una clientela di fascia decisamente alta. La spesa per il solito, ambizioso metro quadro, è generalmente compresa tra i 5.500 e i 7 mila euro. Cifre inevitabilmente fuori portata per chi non dispone di un capitale iniziale e dispone, invece, di un normalissimo stipendio rosicchiato dall'aumento dei prezzi e dalle spese per la famiglia. Per chi ha da parte dei risparmi e vorrebbe comprare un appartamento, appare più abbordabile l'ipotesi di partire con un mutuo e fare un pensierino all'acquisto di un'unità abitativa nuova classe A4. Ma pure il coronamento di questo obiettivo non è proprio gratuito: con una quotazione di 3 mila euro al metro, per acchiappare il sogno e rogarlo servono comunque 250 mila euro. ■ S.Gian,

Monza - Mercato residenziale - Numero di abitazioni offerte mediamente nell'anno, in vendita

