

CASE L'indagine dell'Ufficio Studi dell'agenzia La Lombarda Immobili & Aziende: assorbimento stimato dell'85,8%

Meno offerta ma la domanda tiene

di Sergio Gianni

Il mattone monzese ha sempre avuto affezionati estimatori. Che, a guardare i dati relativi all'ultimo decennio, sono sempre di più. La ricerca di un'unità immobiliare in linea con le aspettative del potenziale compratore, però, è spesso complicata. Anche perché si sta riducendo lo stock di abitazioni sul mercato.

Una fotografia scattata dall'Ufficio Studi dell'agenzia La Lombarda Immobili & Aziende lo conferma. L'indagine è relativa al primo semestre di quest'anno. Per quanto riguarda il 2022, su un'offerta di 2.500 appartamenti, quelli acquistati sono stati 2.164 per una percentuale di assorbimento del mercato dell'86,5%. Quest'anno, le abitazioni in vendita sono 2.150. L'ipotesi stimata di vendita a fine anno è di 1.844 appartamenti. La percentuale di assorbimento dovrebbe così arrivare allo 85,8%. Ma solo dieci anni fa la situazione era diversa. Cioè, c'erano più case e meno compratori. Nel 2014, per esempio, il tasso di assorbimento era pari al 30,9%: su 3.600 appartamenti in vendita, solo 1.113 avevano trovato un nuovo proprietario. Un anno dopo, su 3.302 appartamenti disponibili, le vendite andate a buon fine

Dieci anni fa la situazione era diversa: c'erano più case e meno compratori. Nel 2014 il tasso di assorbimento era pari al 30,9%

Foto Radaelli

erano state 1.325. Ma già nel 2018 il rapporto era decisamente cambiato. La percentuale di assorbimento aveva toccato quota 53,8%. Gli appartamenti che avevano cambiato proprietario erano stati 1.721, di fronte a un'offerta complessiva di 3.201 unità immobiliari. L'offerta si

IL FOCUS

«Occorrono nuove case»

La popolazione è mobile. Anche a Monza. Qui, tra il 2012 e il 2021, se ne sono andate 49mila persone. In compenso, la città ha acquistato 55mila nuovi residenti. Nuovi abitanti con esigenze diverse. In base a questi movimenti migratori, è cresciuta la fascia di popolazione con un'età compresa tra i 45 e i 64 anni. In aumento pure le persone con oltre 75 anni di età. Diminuiscono, invece, le famiglie unipersonali e i cittadini tra i 25-44 anni. «Negli ultimi dieci anni - aggiunge Danielli - la città ha cambiato quasi la metà dei residenti, con un differenziale positivo di oltre 6mila nuovi residenti. Monza ha bisogno di abitazioni nuove o rigenerate con più elevate prestazioni energetiche, a prezzi accessibili. Monza è sempre attrattiva, per questo è interessata da una grande mobilità. Il ciclo espansivo degli scambi accusa una fase di rallentamento per una carenza di prodotto in grado di soddisfare la domanda. Ma la carenza di abitazioni non è strutturale, ma congiunturale. Sono necessarie politiche abitative che possano agevolare chi non dispone di grandi capitali». ■ S.G.



contrae, i prezzi lievitano: rispetto al 2022 sono cresciuti del 3,5%. Un problema in più per chi ha uno stipendio normale. Ora, per un prodotto nuovo, bisogna prepararsi a spendere in media 4mila euro per un metro quadro. Troppi per troppe famiglie. Dieci anni fa, il prodotto nuovo costituiva circa il 25% delle compravendite. Ora arriva al 41,4%.

«Da un lato - riconosce Mauro Danielli, presidente del Consiglio d'amministrazione de La Lombarda - questo è un fattore positivo. Vuol dire che si affermano appartamenti ecosostenibili, con consumi energetici molto ridotti. Dall'altro lato, però, c'è una parte della popolazione che viene penalizzata. Non può permettersi di acquistare un'abitazione». Chi ha un appartamento, insomma, se lo tiene. Magari perché, in una fase di incertezza come l'attuale, ha timore nell'affidare ai mercati finanziari il ricavato della cessione di un immobile. E poi c'è chi, prima di vendere, vuole capire dove (e se, visti i precedenti) arriverà la Metropolitana a Monza, confidando in un'ulteriore valorizzazione del proprio bene. «In ogni caso - aggiunge Danielli - c'è una domanda che non viene soddisfatta. Non è necessario occupare nuove aree. Si può puntare anche sulla ristrutturazione di edifici esistenti». ■