

A MONZA Mauro Danielli (La Lombarda): «Domanda orientata alla classe energetica A»

di Sergio Gianni

C'è tanta fame di case, ma ci sono anche tante case non occupate. Un paradosso che riguarda pure Monza, sia pure in misura meno accentuata rispetto al resto della Lombardia. In base ai dati Istat riferiti al 2019, elaborati dall'Ufficio Studi La Lombarda Immobili & Aziende, infatti, in città nel 2011 la percentuale di abitazioni non occupate era pari al 6,6% del patrimonio edilizio. Nel 2019 questa percentuale era arrivata al 12,6%. In pratica, sarebbero 8mila gli appartamenti privi di abitanti. Un notevole balzo in avanti che, comunque, permette al capoluogo brianzolo di



Ottomila abitazioni non occupate «Ma nuove case indispensabili»

approdare «solo» al penultimo posto di questa particolare graduatoria regionale. Soltanto Milano, infatti, ha registrato un incremento più contenuto di case vuote, passando dal 6,6% all'11,9%. Al livello regionale, invece, c'è chi si è «dimenticato» di sfruttare un numero ben maggiore di unità immobiliari. Sorprende particolarmente, per esempio, il dato relativo a Pavia: in riva al Ticino 12 anni fa solo nell'0,8% delle case il campanello suonava inutilmente. Nel 2019 la percentuale è arrivata al 23,2%. La media regionale dice che si è passati dall'11,4% al 23,7%. Monza, insomma, sotto questo aspetto è meno «sciupona». Una scelta simile comporta comunque dei sacrifici: in città, la gestione di un appartamento di 100 metri quadri in una zona media, costa circa 6.500 euro annui tra spese condominiali e Imu. Ma resta il fatto che i precedenti censimenti avevano comunque «fotografato» una situazione sostanzialmente uniforme sotto questo punto di vista: nel 1991 e nel 2001 la percentuale di case non occupate era stata del 7%. Era scesa al 6,6% nel 2011, per risalire vertiginosamente al 12,6% quattro anni fa. Il patrimonio edilizio monzese è composto da 63.366 abitazioni. «Va comunque rimarcato - spiega Mauro Danielli, presidente del Consiglio d'amministrazione de La Lombarda, già presidente dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Monza e Brianza - come fisiologicamente una parte dello stock edilizio risulta non occupato. Solo il 7% di queste 8mila abitazioni monzesi è realmente disponibile. Il 4%, cioè 2.500 appartamenti, è in vendita, mentre l'1,6%, equivalenti a 1.000 unità immobiliari, è

offerto in locazione. Sono diversi i motivi per cui una persona tiene un appartamento libero: magari sta pensando a una possibile ristrutturazione. Ma può anche succedere che i parenti siano in attesa della conclusione della pratica successoria». In ogni caso, la clientela è sempre più sensibile, per ovvi motivi, all'efficienza energetica di un appartamento. La prima cosa che chiedono i potenziali acquirenti è, quasi

sempre, l'entità delle spese condominiali. «Nuove costruzioni - commenta Danielli - sono indispensabili per soddisfare la domanda e qualificare il patrimonio edilizio a fronte di un incremento dell'attrattività dell'area di Monza e Brianza. Quest'ultima, secondo l'Istituto Tagliacarne, vedrà crescere la popolazione da qui al 2030. La domanda sarà orientata verso l'acquisto di abitazioni di classe "A". «Ciò che

emerge - aggiunge Danielli - è l'esigenza attesa di un comparto delle costruzioni che sappia coniugare l'insieme di aspetti ambientali (l'utilizzo di materiali a basso impatto, la riduzione dei rifiuti, il ricorso a processi di economia circolare, la riduzione dei consumi idrici, l'equilibrio con gli ecosistemi), con il miglioramento del comfort, della salubrità degli edifici e la qualità estetica degli stessi». ■



NEL 2022

Sono 2.274 le vendite, +126% rispetto a dieci anni fa

■ La ripresa è stata robusta anche nel settore immobiliare cittadino. Il 2022 si è infatti chiuso con un totale di 2.274 appartamenti venduti. L'aumento rispetto all'anno precedente è stato del 3,5%. Se il raffronto viene fatto con il 2013, la crescita è quantificata



in un più 126%. La sensazione è che il mercato sia riuscito a metabolizzare anche l'incremento dei tassi dei mutui. «I dati riferiti al 2022 - riconosce Mauro Danielli - sono più che positivi. C'è comunque stato un leggero segnale di rallentamento verso la chiusura d'anno. Si è registrato un contenuto aumento del prodotto in offerta e una contrazione dei prezzi». L'aumento dei prezzi tra il primo semestre 2022 e il corrispondente periodo dell'anno precedente era stato del 4,6%. Il raffronto tra i due semestri successivi indica nel 4,0% l'incremento delle quotazioni. La quota di prodotto nuovo messa sul mercato è cresciuta ancora: a fine 2021 la percentuale sul totale delle abitazioni in vendita era del 34%, nel 2022 si è arrivati al 41%. Il rapporto tra abitazioni messe in vendite e quelle scambiate scende al 90,9%. Nel primo semestre 2022 era del 94%. Dati sorprendenti se raffrontati a quelli del 2014: allora il tasso di assorbimento si era arrestato al 30,9%. Il mercato monzese del mattone, dunque, resta dinamico e, nello stesso tempo, difficilmente avvicinabile per chi dispone di redditi medio-bassi. Attualmente in città il metro quadro di un'abitazione nuova costa dai 3.500 ai 4.500 euro. «Sono necessarie politiche nazionali - conclude Danielli - in grado di predisporre misure agevolative orientate, in maniera particolare, alle locazioni a canoni sostenibili. Un'esigenza che esiste da tempo». ■ S.G.

