

Case a Monza: meno offerta, i prezzi crescono

di Sergio Gianni

L'offerta di abitazioni cala, i prezzi vanno in direzione opposta. Tendenze che sono state registrate dall'Ufficio Studi de La Lombarda Immobili & Aziende, che ha preso in esame l'andamento del mercato immobiliare monzese. La diminuzione delle unità immobiliari messe in vendita, in ogni caso, non è una novità, come dimostrato dal paragone con le annate precedenti. Intanto, nel primo semestre di quest'anno, le abitazioni mediamente disponibili sul mercato erano 2.231. Rispetto al semestre precedente il calo è stato del 5%. Ma lo stock presente sul mercato ha provato a essere ben superiore: nel 2014, per esempio, il compratore poteva scegliere tra 3.600 opportunità. Nel 2020 le opzioni erano scese a 2.902. Negli anni 2021, 2022 e 2023 la disponibilità era stata, rispettivamente, di 2.602, 2.500 e 2.349 abitazioni. Non cambia di molto, invece, la percentuale tra abitazioni nuove ed esistenti: nel primo semestre 2024 le prime costituivano il 40,2%, le seconde il 59,8%. Nel primo e secondo semestre 2023, le quote erano, rispettivamente, pari al 41,4% e al 58,6%, al 39,9% e al 60,1%. «Ma le aspettative di calo dei tassi sui mutui - specifica l'Ufficio Studi de La Lombarda - non placano la corsa all'acquisto nella città. Il 2023 si è chiuso con 2.161 scambi, con una riduzione dello 0,2% rispetto all'anno precedente: un dato in controtendenza rispetto a quanto calcolato per l'Italia nel complesso (-9,7%) e per la città di Milano (-13,2%). Anche nel primo quadrimestre 2024 le riduzioni del numero di scambi su Monza città, appaiono meno negative». Sale di poco il tasso di assorbimento del numero di abitazioni mediamente poste in vendita, arrivato al 92,2%. Sei mesi fa si era arrestato al 92%. Dunque c'è un più limitato rallentamento degli scambi rispetto alla Provincia di Milano e una riduzione delle quantità offerte in vendita delle abitazioni. Il risultato è una tensione che si scarica sui prezzi medi di vendita, cresciuti mediamente in 6 mesi del 6,5%. Sempre in base a questa indagine, le abitazioni nuove poste sono stabili sul 40% del totale di quelle messe in vendita, mentre il dato medio nazionale non arriva al 20%. La cit-



Maurizio Danielli (La Lombarda)

tà, insomma, si sta trasformando attraverso diversi interventi di riqualificazione. «Questa - sottolinea Mauro Danielli, responsabile Ufficio Studi de La Lombarda - è una città che si rifà il look, in attesa di accogliere le fermate della metropolitana, con decisa riduzione dei tempi di percorrenza verso Milano, ma con verde ed un contesto meno caotico. Monza è il cuore della Brianza. Tra i settori chiave della città rientra il real estate: un mercato dinamico trainato da un buon contesto economico, caratterizzato da una vocazione alla trasformazione urbana con tanti cantieri, testimoniati dall'ampia offerta di nuove abitazioni. Per questo le aspettative sulla domanda di proprietà residenziali e sui rendimenti delle locazioni rimarranno alti anche nel futuro prossimo». ■

«Le abitazioni nuove poste sono stabili sul 40% del totale di quelle messe in vendita, mentre il dato medio nazionale non arriva al 20%, la città si sta trasformando con le riqualificazioni»