

SI CAMBIA
L'EVOLUZIONE
DEL MATTONE

di Sergio Gianni

■ C'è del nuovo in città, in questa città. Che, dopo aver attirato per anni cittadini provenienti da altre regioni italiane e dall'estero, è sempre appetibile, ma ora «perde» persone.

Una tendenza evidenziata dall'indagine semestrale sul mercato immobiliare preparata dall'Ufficio Studi della La Lombarda, Immobili & Aziende.

Tra i monzesi, dunque, c'è chi saluta l'Arengario e fa rotta verso la Brianza per trovare abitazioni a prezzi più contenuti.

Mattone più caro

«Dopo la fase di debolezza registrata fino al 2013 - viene precisato nell'indagine -, il mercato residenziale di Monza ha avviato un lungo ciclo espansivo che ha portato a un quasi raddoppio degli scambi tra il 2014 e il 2021 (+97,4%), accompagnato da un forte incremento del



C'è chi saluta l'Arengario e fa rotta verso mercati meno cari. In città prezzi su: +6,4% sul 2025

tasso di assorbimento, passato da livelli contenuti (circa 30-40%) a valori superiori all'80%.

Fino a due anni fa

Nella fase successiva, tra il 2021 e il 2024, gli scambi si stabilizzano e poi si riducono, sen-

Il capoluogo brianzolo sempre più composto da famiglie unipersonali e dal mattone sempre più caro tanto che sta "perdendo" persone: è quanto emerso dall'indagine semestrale sul mercato immobiliare firmato da "La Lombarda, Immobili & Aziende"



Monza è "milanesizzata": città che attrae ed espelle

Chi cerca casa va in Brianza

za tuttavia che il tasso di assorbimento subisca un ridimensionamento significativo: quest'ultimo resta elevato, segnalando come la contrazione delle transazioni sia imputabile non tanto a un calo della domanda, quanto a una progressiva riduzione dell'offerta disponibile.

Nel 2025-26, gli scambi torneranno a crescere (fino a 2.200 nel 2026) e il tasso di assorbimento raggiunge valori prossimi al 95%.

Il mattone monzese, in pratica, è sempre più caro. Tra il 2021 e il 2025 i prezzi crescono del 15,7%, con un'ulteriore ac-

celerazione stimata nel 2026 (+6,4% sul 2025).

Più famiglie di single

Un aumento che ha conseguenze anche sulla composizione sociale. «Dal punto di vista demografico - viene specificato nell'indagine -, Monza si con-

ferma una città stabile: negli ultimi decenni la popolazione è rimasta compresa tra 120mila e 125mila abitanti. Questa stabilità complessiva nasconde, però, una trasformazione significativa della composizione interna.

Tra il 2018 e il 2025 la popolazione residente è diminuita di 1.078 unità, mentre il numero di famiglie è cresciuto (+1.844). Monza, inoltre, è sempre più una città di persone che vivono sole. Le famiglie unipersonali sono aumentate: ora ci sono 5.274 monofamiglie in più».

Monza attrae ed espelle

«Monza - commenta Mauro Danielli, presidente del Consiglio d'amministrazione de La Lombarda - attrae ed espelle, come Milano, con una dinamica meno forte. Ma la tendenza è questa». Anche perché in città un metro quadro di un appartamento nuovo costa in media 4mila euro. In Brianza, con l'eccezione di alcuni Comuni come Vimercate, Seregno e Desio, per un metro quadro possono bastare 2.500-3.000 euro.

«Il futuro arrivo della metropolitana - aggiunge Danielli - rende la città maggiormente attraente. L'offerta è scarsa, la domanda forte. La tensione ricade sui prezzi». A essere penalizzata è la fascia di utenza che ha meno risorse e deve cercare altre soluzioni, anche lontano dal Duomo. «Le stime - conclude Danielli - ci fanno pensare che il 2026 si chiuda con una cifra complessiva di 2.200 appartamenti venduti. Nel 2025 erano stati 2.135. L'offerta è costante, ma limitata. Ciò che viene offerto, viene venduto».