

BRIANZA &amp; CASE CROLLANO LE VENDITE E DIMINUISCONO I CANONI DEGLI AFFITTI

# Il mattone non è più d'oro

Prezzi ai minimi da 10 anni ma le incertezze bloccano gli acquisti

LOMBARDI ■ All'interno

## CRISI & CASA

**RITORNO AL PASSATO**  
I PREZZI DELLA ABITAZIONI  
SONO ALLO STESSO  
LIVELLO DI 10 ANNI FA

**LA RILEVAZIONE**  
EFFETTUATA DALLA CAMERA  
DI COMMERCIO CON F.I.M.A.A.  
E BORSA IMMOBILIARE

# Prezzi e vendite ai minimi Il mattone è conveniente ma le incertezze lo affondano

*Il mercato immobiliare nel secondo semestre 2013*

**MAURO  
DANIELLI**

**Credo che il 2014 vedrà  
ancora un ribasso dei prezzi  
anche se contenuto  
Ciò potrebbe rendere  
più attraente il prodotto**

di FABIO LOMBARDI

**COMPRAVENDITE** in calo del 10,5 per cento a Monza e dell'11,6 per cento in Branzano. Prezzi che scendono del 4,2 per cento nel capoluogo e dell'1,1 per cento in provincia. È la situazione del mercato immobiliare negli ultimi sei mesi in base al monitoraggio effettuato dalla Camera di commercio della Brianza in collaborazione con la Fimaa (Federazione italiana mediatori e agenti d'affari) e **Borsa immobiliare**.

«IL 2013 si chiude per il mercato immobiliare in Brianza con una situazione che vede ancora un'of-

ferta in esubero rispetto alla domanda, anche se nell'ultimo semestre abbiamo assistito alla necessità di realizzo che ha spinto la parte venditrice a rivedere le proprie aspettative pur di concludere la transazione», ha detto Mauro Danielli, presidente dell'osservatorio del territorio e degli immobili della **Camera di commercio di Monza e Brianza**.

Per quanto riguarda i prezzi e le vendite ci sono, naturalmente, differenze fra «nuovo» e «vecchio» e in base alle zone. Le quotazioni per Monza registrano in sei mesi -3,5 per cento per il «nuovo» e -6,2 per «l'usato».

**IN BRIANZA** gli immobili nuovi segnano un -0,1 per cento, contro un -0,6 degli appartamenti «recenti» e un -2,8 dei «vecchi». Per quanto riguarda le aree geografiche è il Cesanese-Desiano a reggere meglio con un -0,6 per cento, contro un calo medio dei prezzi nel Caratese dell'1,1 per cento mentre il Vimercatese segna un

-1,4 per cento.

**E PER IL FUTURO?** «Credo che il 2014 sarà caratterizzato da un andamento dei prezzi ancora in diminuzione ma a ribasso contenuto, che renderà più attraente il prodotto, nonostante la domanda potrebbe risultare in qualche modo frenata dalle insicurezze sul futuro, legate alla situazione economica generale. Affinché la ripresa nell'immobiliare non sia illusoria ma riporti l'immobile alla sua reale condizione di investimento, servono interventi seri sulle questioni che allontanano ancora dall'acquisto: la mancanza di chiarezza delle misure fiscali e la ripartenza ancora in bilico del mercato creditizio e dei mutui», conclude Danielli.

*fabio.lombardi@ilgiorno.net*



## A MONZA IN BRIANZA

## La più costosa

Con 3196 euro medi al metro quadrato le case del Centro storico hanno i prezzi più alti seguite dalle abitazioni della zona Parco-Vila Reale dove si compra con 2580 euro al metro quadrato

## La meno costosa

I quartieri di Santalbino e Cederna-Cantalupo sono quelli dove i prezzi degli immobili sono più bassi con rispettivamente 1455 e 1460 euro al metro quadrato

## La più costosa

Dopo Monza con 1940 euro in media al metro quadrato ci sono le quotazioni di Brugherio e Vimercate (1937 euro) seguite da Vedano (1775 euro) e Villasanta (1640 euro)

## La meno costosa

Il paese dove si spende meno per comprare una casa è Ceriano Laghetto (1113 euro al metro quadrato), lo precedono Cogliate (1126), Misinto (1136) e Lazzate (1160)

**LA TENDENZA** DIFFICILE OTTENERE UN MUTUO

## Molti scelgono di vivere in affitto più per necessità che per volontà

CON LA CRISI in molti scelgono, più per necessità che per volontà, di andare ad abitare in affitto rimandando, se sarà possibile, in futuro l'acquisto di una casa. Una soluzione che può essere resa ancor più appetibile dal calo dei canoni che sono in lieve flessione: a Monza si registra un -0,5 per cento in 6 mesi (canone medio di 68 euro al metro quadrato per appartamenti di oltre 70 metri non arredati), mentre in Brianza un -0,6 (per un canone medio di 64 euro al metro quadrato). «Nel secondo semestre del 2013 si assiste alla diminuzione dei canoni di locazione in tutti i comparti. Il numero dei contratti di locazione resta comunque elevato, rappresentando la soluzione alle necessità abitative del mercato delle richieste. I proprietari stanno iniziando a considerare vantaggioso locare gli appartamenti a canoni convenzionati, aderendo poi alla "cedolare secca". È doveroso ribadire come ogni vantaggio possa essere vanificato da una scorretta interpretazione e applicazione delle norme in vigore, per questo risulta necessario affidarsi a un professionista», ha detto Giulio Carpinelli, coordinatore Fimaa Milano Monza & Brianza. Cala anche il prezzo dei capannoni: -3,2 per cento a Monza per i nuovi e -8 per i recenti, mentre in Brianza in sei mesi il nuovo e l'usato scendono rispettivamente dell'1,8 e del 2,9 per cento.

F.Lomb.

**RENT TO BUY** OSTACOLI FISCALI E GIURIDICI

## La formula «canone e riscatto» penalizzata dalla burocrazia

**SI PENSAVA** potesse essere una delle soluzioni per fra uscire, almeno un po', il mercato immobiliare dalla crisi ma la formula «rent to buy» (affitto-riscatto) non ha dato molti frutti sia in Brianza che in Italia. Funziona così. Si fa un contratto di locazione (mediamente per 4 anni). In questo periodo si paga un affitto un po' più alto al proprietario. Al termine del periodo la cifra versata viene sottratta al prezzo d'acquisto. «È una forma di derivazione anglosassone che però qui da noi non ha avuto fortuna. In particolare perché non esiste un vero e proprio modello di contratto "rent to buy". Quindi spesso vengono sottoscritti contratti di locazione e preliminari d'acquisto. Ma la regolamentazione e la fiscalità di questi due contratti è molto differente e diventa difficile far stare insieme le due cose», spiega Mauro Danielli. E così la burocrazia finisce, come spesso capita, per far addirittura più danni delle tasse. «In questi ultimi anni sono diminuite anche in modo sensibile le imposte sull'acquisto della casa, ma poi si fa un pasticcio con l'Imu e con la mini-Imu (spesso poche decine di euro ndr) e la gente rimane spaventata, non ha certezze e in alcuni casi rinuncia a un acquisto anche quando potrebbe essere conveniente. Anche per quanto riguarda i mutui le banche hanno stanziato più risorse ma poi, per ridurre i rischi, chiedono più garanzie. Il risultato è sotto gli occhi di tutti», conclude Danielli.

**F.Lomb.**