



Dalla prima pagina

di Claudio Cacciamani*

La «neutralità» dei tassi e l'essere «neutrali» nelle decisioni

Questo potrebbe indurre svantaggi competitivi, per l'Europa e per l'Italia, nel momento in cui altre economie concorrenti fossero governate da Banche Centrali che disponessero ancora di possibili tagli dei tassi di interesse quale ulteriore stimolo alla crescita economica. A cascata, le imprese di tali Paesi potrebbero effettuare investimenti con una necessità di redditività inferiore, dato il minore livello comparato del costo del denaro. Oltre a ciò, in particolare per i privati, non si potrebbe contare su una riduzione dei tassi o su un livello di inflazione tale da rendere conveniente l'indebitamento nel lungo termine, specialmente nel comparto immobiliare. Infatti, il capitale da rimborsare non si svaluterebbe in modo rilevante nel tempo, dato il basso tasso di inflazione, da una parte, e gli oneri finanziari da rimborsare non risulterebbero meno che proporzionali alla rivalutazione dell'immobile finanziato, dall'altra. In tale scenario, di conseguenza, le decisioni di consumo e di investimento sarebbero o, meglio, dovrebbero essere guidate non tanto da motivazioni economiche e finanziarie connesse a particolari previsioni di scenario, quanto solo da decisioni meramente soggettive, per i privati, e imprenditoriali, per le aziende. Sempre George Bernard Shaw asseriva che gli uomini si riprendono assai meglio dalle delusioni amorose che da quelle economiche. Gli scenari di alta inflazione sembrano già lontani nel vissuto collettivo, mentre la crescita economica non è ancora così certa. Piuttosto che dissertare sul possibile raggiungimento della «neutralità» dei tassi di interesse è quanto mai opportuno, almeno per un po' di tempo, assumere pragmaticamente un comportamento quanto mai «neutrale» nelle decisioni personali e imprenditoriali da intraprendere.

*ordinario di Economia degli Intermediari Finanziari - Università di Parma

Nel capoluogo lombardo, infatti, cresce il numero di proprietari che scelgono di tornare agli affitti tradizionali, prediligendo contratti transitori. Questo cambiamento ha contribuito a rallentare l'aumento dei canoni di locazione in una città dove i valori hanno ormai raggiunto livelli difficili da sostenere. Milano si conferma la città con i costi di locazione più elevati: 820 euro al mese per un monolocale, 1.140 euro per un bilocale e 1.510 euro per un trilocale. Anche nei capoluoghi di provincia, gli affitti sono in aumento: +2,7% per i monolocali, +2,4% per i bilocali e +2,5% per i trilocali.

Sono in aumento anche contratti legati a motivi di lavoro, passati dal 24,9% al 26%.

Nel frattempo, i canoni di locazione continuano a crescere in tutte le principali città, con aumenti particolarmente significativi a Bari, Bologna e Roma, dove l'uso degli affitti brevi è più diffuso. A Roma, in particolare, un evento come il Giubileo, sta spingendo molti proprietari a non rinnovare i contratti tradizionali a lungo termine. Anche Bologna ha registrato un aumento del costo degli affitti del 5,2% per i monolocali, del 5,8% per i bilocali e del 2,9% per i trilocali.

«Milano ha un mercato degli affitti a sé stante, con prezzi elevatissimi - sottolinea Antonella Maestri, vice presidente di Confedilizia Parma -, un sistema destinato a penalizzarsi da solo, perché le persone iniziano a trasferirsi. Io ritengo, peraltro, che le città di provincia, se ben collegate alle città più importanti, come Milano, sono destinate a una crescita e non come dormitori come avviene per alcune periferie. Sono luoghi dove la qualità della vita è buona e i servizi sono più accessibili alle giovani coppie».

La situazione a Parma

«Va detto subito che i prezzi variano in base alle zone della città - premette l'avvocato Maestri -, alcune più appetibili e di pregio, dove le case, anche se non sono nuove e non hanno una classe energetica alta, risultano comunque molto ricercate. Mi riferisco, ad esempio, alla zona della Cittadella e in generale all'area sud della città. Altre zone hanno affitti meno costosi, però queste macro divisioni non tengono conto del fatto che magari nella zona nord un edificio nuovo in classe energetica A può essere equiparato a un appartamento in quartiere Cittadella non nuovo. Un'altra variabile è determinata dal tipo di utenza. Il manager che richiede un appartamento importante a livello di rifiniture e in una zona di pregio, può arrivare a pagare anche 2.500 euro al mese per 120 metri quadrati. La famiglia che cerca i classici tre vani con due camere e un bagno trova affitti a 800 euro mensili, dipende sempre dalla zona.

Al momento, dunque, il mercato di Parma risulta molto sfaccettato. Conta sostanzialmente l'oggetto in sé, ovvero le caratteristiche dell'appartamento. Se è ristrutturato, con bagni recentemente rinnovati, gli infissi nuovi, l'impianto di condizionamento, tra i 65 e i 70 metri può arrivare anche a un canone d'affitto di 900 euro mensili. Poi ci sono altre variabili, ad esempio le spese condominiali. In uno stabile molto grande, con ascensore, la portineria, il riscaldamento centralizzato e senza cappotto, ha spese più alte più alte e quindi l'affitto sarà un po' inferiore». In sostanza, per la Maestri, dare indicazioni generali sull'aumento in percentuale degli affitti «può essere fuorviante, perché a Parma si ragiona a zone, addirittura a marciapiedi. Non solo. I proprietari, alla fine tengono più alle re-

Il mercato a Parma Situazioni molto diverse da zona a zona. Fenomeno studenti: tanti appartamenti affittati a stanze

ferenze del conduttore, e sono disposti anche a ridurre leggermente la locazione, pur di assicurarsi un soggetto solvibile, affidabile che garantisca un pagamento regolare». L'offerta degli affitti? «E' calata anche a Parma - conferma la Maestri -, non tanto per il boom dei bed&breakfast, ma per il calo delle compravendite che riguardano i classici appartamenti per famiglie. E poi c'è un altro fattore che determina la contrazione dell'offerta, ovvero gli affitti per gli studenti. Una buona fetta di appartamenti grandi viene affittata a stanze».

Nel 2024, per una camera singola a Parma, uno studente fuori sede ha speso in media 365 euro al mese, ossia il 7% in più del 2023, secondo l'ultimo report di Immobiliare.it. Per un posto letto in una camera doppia il costo è sceso a 190 euro, (+4%), aumenti inferiori alle medie nazionali. Un posto letto in periferia (ad esempio al Campus) costa circa 225 euro, che possono arrivare a 300 o 350 in una zona più centrale. Secondo le stime, l'aumento degli affitti negli ultimi anni è stato del 5%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA