

Milano - Sabato 1 Aprile 2023

Milano e il rebus casa

Quando il mattone

non è più un affare

Prezzi in altalena, incognita affitti: i miti da sfatare

Vale la pena di investire in una casa a Milano ai prezzi attuali? Partiamo da due dati di fatto. Il primo: la vulgata che a Milano i prezzi delle case non scendono mai è falsa. I prezzi medi sono scesi dal 1993 al 2000, e dal 2008 almeno fino al 2016. I prezzi delle case nuove hanno tenuto di più anche nei periodi di crisi e lo stesso vale per le abitazioni con caratteristiche molto richieste (piano alto con terrazzo, box e vicinanza alla metropolitana), oppure per le residenze top nelle strade di pregio.

Il secondo fatto è che quando parliamo di prezzi delle case usate (il 90% del mercato) dobbiamo distinguere tra tre prezzi diversi: quello che appare nelle inserzioni di vendita, quello più realistico che viene concordato tra agenzia e venditore come valore minimo, quello che effettivamente si realizza. Nel nuovo il margine di trattativa è pressoché nullo. Fatte queste premesse serve una distinzione fondamentale: un conto è se si compra per abitare, un altro se si vuole trarre un reddito dall'appartamento. Oggi, se si vuole abitare a Milano la scelta dell'acquisto è più conveniente dell'affitto, anche se per farlo bisogna addossarsi un mutuo di lunga durata e per cifre rilevanti. C'è il rischio di sopravvalutare la propria capacità di rimborso, ma le istruttorie delle banche sono molto prudenti. Un'abitazione da 300 mila euro con un mutuo da 240 mila in 30 anni richiede a tasso fisso 1.173 euro al mese e quindi un reddito di 3.000 euro al mese. È molto, ma non più di quanto si pagherebbe in affitto per tre locali in un'area della periferia servita, con il vantaggio inoltre che se i tassi scendono si può sempre surrogare. Diverso è il caso dell'acquisto per investire. Dalla città sono spariti gli affitti di lunga durata. C'è il rischio di morosità dell'inquilino e l'inflazione ha reso poco appetibile la cedolare secca perché per applicarla non si può adeguare anno per anno il canone al costo della vita. Stando ai calcoli di Nomisma a Milano con 110 giorni di affitto breve si incassa quanto un anno di canone tradizionale. Ma ci sono altri aspetti da considerare: gli appartamenti da predisporre a questo business devono essere tagliati e arredati ad hoc, e quindi bisogna aggiungere tutti i costi di adeguamento. La gestione degli affitti: dando per scontato che bisogna passare da una piattaforma come Airbnb per massimizzare le presenze, restano a proprio carico Imu, cedolare secca, spese condominiali e utenze; bisogna gestire l'arrivo e le partenze degli ospiti, la manutenzione dell'alloggio, le pulizie, l'intervento in caso di problemi: se si delega a una gestione esterna la redditività reale si abbatte; se ci si occupa di questi aspetti in proprio più che un investimento si tratta di un lavoro. I titoli di Stato oggi forniscono un rendimento netto probabilmente più alto e oltretutto senza dover fare nient'altro che controllare l'estratto conto bancario.

Gino Pagliuca