

Il report Fimaa L'esplosione di vendite di proprietà ad uso residenziale registrato nel post-Covid cede il passo a un 2023 di «crisi» del mercato che, tra caro tassi e inflazione, vede calare le transazioni

di **Margherita Montanari**

I volumi di compravendite, subito dopo la pandemia, erano schizzati alle stelle. Tanto che l'anno scorso, nel presentare le elaborazioni dell'Agenzia delle entrate, del Collegio notarile e di Fimaa del Trentino sullo scenario immobiliare provinciale, si era parlato addirittura di «ubriacatura di mercato». Quel capitolo può dirsi chiuso. Perché nel secondo trimestre del 2023 si è accentuata la flessione delle transazioni per l'acquisto di case vista già tra gennaio e marzo. La situazione è andata peggiorando. E il risultato è un primo semestre in cui si registra un

● Nell'arco di un semestre, si è passati da 2.593 compravendite di immobili residenziali ad uso abitativo del 2022 a 2.224 del 2023, riferisce l'Agenzia delle Entrate di Trento

● Per quanto riguarda invece il secondo trimestre, se nel 2022 le compravendite arrivavano a 1.433, nel 2023 sono diventate 1.194, quindi con un calo del 16,68%



Da sinistra Paolo Borzaga, direttore dell'Agenzia delle entrate di Trento, Severino Rigotti, presidente di Fimaa e Orazio Marco Poma, presidente del consiglio notarile di Trento e Rovereto © Foto Lasso

I rincari frenano gli acquisti di case

Calano del 14% le compravendite in Trentino. Rigotti: «Prospettive negative»

rallentamento significativo, del 14,23%, delle compravendite di immobili ad uso residenziale.

Il calo nel semestre

In termini assoluti, si parla di 350 vendite in meno in Trentino, hanno spiegato ieri gli esperti in una conferenza stampa ieri in Confcommercio. «Alla fine del primo trimestre le percentuali non facevano presagire nulla di buono – ha esordito Paolo Borzaga, direttore dell'Agenzia delle Entrate di Trento – Anche i dati del secondo trimestre vanno in quella direzione. Anzi, si registra un ulteriore leggero calo. Dal -11% siamo passati a una variazione su base annua del -14,23% nel semestre. Dalle 2.593 compravendite di immobili residenziali del primo semestre 2022 siamo passati alle 2.224 del 2023. Per quanto riguarda il trimestre, siamo passati dalle 1.433 compravendite del 2022 alle 1.194 del secondo trimestre

2023, con un calo addirittura del 16%».

Mutui cari

Il confronto con il 2022, anno del boom del mercato, è quindi particolarmente negativo. Ma anche andando indietro al 2019, anno in cui si è lavorato in regime di ordinarietà, la situazione non migliora. La perdita arriva al -8%. «Non è un problema solo immobiliare», chiosa Borzaga. Le ragioni sono essenzialmente due: il caro tassi d'interessi e l'inflazione. Tradotto: per acquisire le abitazioni servono più soldi. Da un lato, oggi un tasso d'interesse si aggira tra il 4% e il 6,45%. Chi ha già aperto un finanziamento si ritrova a pagare di più. Chi non ha ancora un finanziamento, tende ad aspettare che l'ondata si abbassi. Dall'altro, i prezzi al metro quadro restano alti. «Con il tasso d'interesse che paga oggi una persona, la rata media di un

mutuo casa è passata da 700 euro al mese a 900 – chiosa Severino Rigotti, presidente di Fimaa del Trentino, associazione che rappresenta il 50% del mercato immobiliare – L'importante flessione economica registrata, se si riflette sul mercato immobiliare». Rigotti parla addirittura di sentore di recessione, paragonando la

situazione attuale a quella del 2008.

L'attività dei notai

Anche sull'attività dei notai pesa la frenata del mercato immobiliare. Dopo il balzo in avanti del 2022 (+4%), nel 2023 è atteso un passo indietro importante, anche rispetto ai valori pre-Covid. Tanto che le prospettive sono tutt'altro che

rose. «L'attività notarile in generale – lato societario, successioni e immobiliare – nel secondo trimestre 2023 ha subito una contrazione del 14%. Gli atti di compravendita sono diminuiti del 16-17%. E ancor più marcato è stato il calo dei mutui», spiega Orazio Marco Poma, presidente del consiglio notarile di Trento e Rovereto. Una flessione che si sta accentuando, considerato che il 2023, al termine del primo trimestre, era arrivata «soltanto» al -10%. Le compravendite calano di più nelle aree non turistiche. A cominciare dalla Valsugana, che risente fortemente dell'oscillazione del mercato. Val Rendena, Riva del Garda e Val di Fassa non soffrono così tanto. Sono i cosiddetti mercati non primari, che dunque non risentono del calo del potere d'acquisto che tocca molte famiglie in questo 2023.

