

16,7%

IL CALO DI AFFARI

Nel secondo trimestre in Trentino venduti solo 1.194 immobili residenziali

8,3%

CONTRAZIONE NAZIONALE

Il Trentino va peggio del resto d'Italia: nel primo trimestre -11,21% contro l'8,3 nazionale

4%

LA CRESCITA DEL 2022

L'aumento delle compravendite nel 2022 nasceva sulla spinta dell'euforia post Covid

5.800

EURO AL METRO A TRENTO

È il prezzo medio per un appartamento nuovo nelle zone migliori del capoluogo

14.000

EURO AL METRO A CAMPIGLIO

Il mercato delle seconde case nelle zone turistiche sembra non risentire della crisi

Fabbisogno

Si calcola che per i prossimi 5 anni in Trentino serviranno

6.000

prime case



L'unico dato positivo è che in questo momento i prezzi sembrano rimanere stabili

Vendite di case in calo del 17 per cento

Rigotti, Fimaa: trimestre peggiore da tanti anni

DANIELE BATTISTEL

TRENTO - Messi all'angolo dall'aumento dei tassi di interesse praticati dalle banche sui prestiti e dalla perdita del potere d'acquisto dei salari a causa dell'inflazione i trentini non pensano più a comperare casa.

Il consueto report di Fimaa (Federazione italiana mediatori e agenti d'affari) illustrato ieri dal presidente Severino Rigotti presenta dati pesanti: nel secondo trimestre le compravendite in Trentino sono state il 16,68 per cento in meno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Se nel periodo aprile-giugno del 2022 erano finiti davanti al notaio per il rogiti 1.433 trentini, nello stesso periodo di quest'anno sono stati appena 1.194. «Se il calo del primo trimestre pari all'11,21 per cento ci aveva fatto riflettere, i numeri del secondo sono il segnale che potremmo avviarci verso un'altra crisi dell'immobiliare» l'analisi che fa Rigotti. Il quale ricorda che «da sempre nella storia i problemi dell'immobiliare si sono poi trasformati in crisi economica generale». Basti ricordare il caso dei mutui subprime in America nel 2006/07 che hanno aperto la strada alla crisi finanziaria del 2008.

Considerando i primi sei mesi del 2023 il calo di compravendite è del 14,23 per cento rispetto allo stesso periodo del 2022 secondo i dati presentati da Paolo Borzaga, direttore dell'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate, da cui passano tutti gli incartamenti relativi all'acquisto degli immobili residenziali. ma se il confronto con il 2022 può essere fuorviante, visto che ancora ci si trovava nel clima di euforia del post pandemia, fa riflettere il confronto con il 2019, preso a modello perché ultimo anno "ordinario". Ebbene anche qui il rapporto è negativo: -8 per cento.

La conferma che il mercato dell'immobiliare è fermo viene anche da Marco Orazio Poma, presidente del Collegio notarile di Trento e Rovereto. «Anche dal nostro osservatorio confer-

miamo questo trend. Negli ultimi mesi c'è un calo di attività notarile, che comprende quindi anche donazioni, successioni, mutui». Rispetto al secondo trimestre del 2022 la contrazione è stimata attorno al 14 per cento, mentre per le sole compravendite si viaggia attorno al -17 per cento. «Addirittura è più alta la diminuzione del numero di pratiche di mutuo su cui pesa l'aumento dei tassi di interesse».

Ma se qualcuno - magari in attesa di fare l'affare della vita - pensava che il calo di interesse verso l'acquisto immobiliare potesse far abbassare i prezzi delle case rimarrà deluso. Stavolta la legge della domanda e dell'offerta sembra non valere. «In effetti - spiega Rigotti - l'unico dato positivo in questo momento, è che fino ad ora gli immobili in Trentino stanno mantenendo il loro valore, mentre altrove si registrano cali anche oltre il 10 per cento». Chiaro, però, che se la situazione non dovesse subire clamorose inversioni di tendenza (e allo stato attuale nulla lo fa pensare, anzi), è probabile che anche da noi i prezzi possano iniziare a scendere.

Non dappertutto, però. Il Trentino, come ricorda Rigotti, ha caratteristiche particolari che influenzano il mercato. Il turismo e l'orografia incidono molto sulle varie zone: se le località turistiche, da Riva alla valle di Fassa, da Campiglio a Levico Terme, sono richieste soprattutto per le seconde case, il cui acquisto è meno influenzato dalla necessità di ricorrere al finanziamento, l'asta dell'Adige, la Val Sugana (esclusa Levico) e la Val Lagarina risentono di più della situazione contingente e dunque ora hanno un calo di valore.

Senza dimenticare che nel 2030, entro il quale tutti gli immobili dovranno avere almeno la classe energetica "D", le costruzioni di classe inferiore (circa 12 milioni in Italia), subiranno un'ulteriore perdita di valore. «E stiamo parlando di immobili che, in molti casi, sono situati nei centri storici e dunque difficili da rinnovare e far salire di efficienza energetica» conclude Rigotti.



La compravendita di case in Trentino si sta fermando a seguito della crescita dei tassi di interesse sui prestiti



Severino Rigotti (Fimaa)



Marco Orazio Poma (Notai)

PRIMA CASA

A causa del tasso di interesse passato dall'1 al 4,6 per cento in 12 mesi

Rate aumentate di quasi il 50 per cento



Il rialzo dei tassi di interesse costringe coloro che hanno fatto mutui per l'acquisto della casa a dover pagare rate anche una volta e mezza più alte di un anno fa

5,4 per cento) ma a che prezzo (tanto per restare in tema...). Vediamo. Un anno fa per varie e diverse ragioni (ripresa post pandemia, effetti del "quantitative easing" voluto a suo tempo da Draghi) i tassi di interessi erano di fatto negativi. Con gli spread imposti dalle banche per avere un minimo di guadagno dal prestito del denaro, il tasso di interesse finale pagato da chi voleva acquistare la prima casa era ancora sotto all'1 per cento.

Nell'estate 2022 chiedendo un prestito di 150mila euro a 20 anni a tasso di interesse variabile all'1 per cento per l'acquisto della prima casa si pagava una rata mensile di 686 euro. Calcolando la somma degli interessi pagati nelle 240 rate, dopo 20 anni il proprietario di casa ha rimborsato alla banca i 150mila euro di prestito e 14.760 euro di interessi.

Nel giro di un anno è cambiato tutto. Ora per ottenere i 150mila euro si paga un tasso poco sotto al 5 per cento, visto che il tasso europeo è or-

mai al 4 per cento (e le banche qualcosa ci devono guadagnare). Poniamo che si riesca a trovare un istituto che offre denaro al 4,70 per cento (non è detto che tutte le banche lo facciano), ecco che il mutuatario verrebbe a pagare una rata di 966 euro al mese. Si tratta di 280 euro in più al mese rispetto a prima. Alla fine dei vent'anni avrà pagato una quota interessi di quasi 82mila euro. Insomma la casa gli costerà quasi 70mila euro in più, in pratica il valore di due automobili di medio livello.

Non è finita. Difficile che tanti neoproprietari di prima casa (molto spesso di tratta di giovani ai primi anni di lavoro) riescano a sopportare aumenti di rata che possono sfiorare il 50 per cento. Saranno quindi costretti a spalmare il debito su più anni (25, per esempio) pagando una rata più bassa (850 euro), ma per un tempo più lungo. Alla fine avranno rimborsato di interessi qualcosa come 105mila euro.

TRENTO - Altro che inflazione al 10-11 per cento che si è avuta qualche mese fa in Italia! Qui siamo all'iperinflazione che negli scorsi decenni ha colpito paesi dell'America Latina e che sta imperversando tutt'ora in Turchia. Stiamo parlando dell'incremento di costo che stanno avendo i mutui in questi mesi a causa della politica monetaria restrittiva voluta dalla Banca Centrale Europea: siamo attorno al 50

per cento.

Va precisato che il rialzo dei tassi di interesse non è uno "sfizio" che si è inventata la banchiera centrale europea Christine Lagarde per rompere le uova nel paniere a chi vuole comprare casa, bensì una manovra di politica monetaria per raffreddare l'aumento dei prezzi attraverso un calo della domanda. La medicina della Bce sta funzionando, (inflazione scesa dall'11,6 al