

> 27 settembre 2026 alle ore 0:00

Il mercato**Caro mutui, 232 euro in più a famiglia per il problema tassi**

BONZANNI A PAGINA 19

Caro mutui, in media 232 euro in più l'anno

Mercato immobiliare. Il trend delle compravendite continua a essere positivo: +2.8% nei primi sei mesi del 2026. Ma resta l'incognita dei tassi d'interesse, con l'inasprimento della Bce che peserà sui finanziamenti delle famiglie

LUCA BONZANNI

Buone e cattive notizie. Il mercato immobiliare intreccia tendenze contrapposte: gli «affari» in Bergamasca continuano a crescere, ma la nuova stretta sui tassi d'interesse rischia di cambiare lo scenario.

Nei giorni scorsi l'Agenzia delle Entrate ha diffuso i nuovi dati sull'andamento delle compravendite residenziali nella prima parte dell'anno, evidenziando un certo fermento. Tra gennaio e giugno 2026 in Bergamasca si sono contate 8.851 transazioni, con un balzo del 2,8% rispetto allo stesso periodo del 2025. Il trend è leggermente più sostenuto rispetto alla media nazionale, che è rimasta ferma al +2,1%: evidentemente, il mattone in terra orobica corre a una velocità maggiore. «C'è sempre fame di casa – rimarca Gianfederico Belotti, agente immobiliare e direttore di Valore Casa&Terreni –, anche se i prezzi continuano a lievitare: è sempre più difficile trovare un bilocale o un trilocale a prezzi accessibili per una famiglia media». Però, nonostante tutto, i rogiti proseguono a buon ritmo: più nel dettaglio, la mappatura dell'Agenzia delle Entrate ha mostrato una espansione delle transazioni pari al +17,6% in città (dalle 943 di gennaio-giugno 2025 alle 1.109 di gennaio-giu-

gno 2026) e al +1% nel resto della provincia (da 7.666 a 7.742 compravendite), confermando una certa ciclicità del mercato, che periodicamente vede una sorta di staffetta tra il centro urbano e l'area circostante, e poi viceversa.

«Anche nell'incertezza di questo periodo, il mattone resta un rifugio – prosegue Belotti –: il bergamasco ha sempre fiducia nella casa, chi può aiuta i figli, e soprattutto si cerca di acquistare prima che i prezzi salgano ulteriormente».

In città, nonostante il segno più, rimane un tema di fondo. «Gli immobili disponibili sono pochi, e per questo molti guardano verso l'hinterland – riflette l'esperto –. Ma anche nella cintura urbana si sta arrivando a saturazione: Torre Boldone è pressoché sold out, e così in quell'area la "grande Bergamo" arriva quasi verso Alzano Lombardo. Più in direzione della pianura, c'è un buon movimento tra Zanica e Azzano San Paolo. Il grande problema, però, è che manca l'offerta: si fatica a trovare abitazioni».

Il nodo tassi

Nota a margine: il 2025 s'era chiuso con il record storico di compravendite in Bergamasca e la proiezione basata sul

primo semestre suggerirebbe un ritocco in positivo, ma all'orizzonte si staglia un'incognita non di poco conto.

Praticamente nelle stesse ore nelle quali l'Agenzia delle Entrate diffondeva il proprio borsino, infatti, la Banca centrale europea alzava i tassi d'interesse di un quarto di punto, portandoli al 2,50%, con un nuovo inasprimento dopo quello già attuato nello scorso mese di giugno. Una mossa per contenere la spirale inflattiva, stando alla logica macroeconomica tipica della Bce, ma il cui impatto si traduce in un rincaro delle rate dei mutui: vale per chi ne accenderà uno a stretto giro e per chi ne ha già uno a tasso variabile.

L'«inasprimento» della Bce graverà così su parecchie famiglie: secondo una stima di MutuiSupermarket, portale specializzato in questo tipo di finanziamenti, per un mutuo variabile da 150mila euro con durata trentennale il costo aggiuntivo sarà di 232 euro l'anno. Ma non finirà qui, probabilmente, perché stando all'osservatorio «le aspettative dei mercati indicano come possibile un ulteriore aumento già nella prossima riunione del 29 ottobre e un probabile terzo aumento a inizio 2027».

Prendere casa sarà più sala-

to, e MutuiSupermarket ricorda che circa il 50% delle compravendite è sostenuto da un mutuo. In questo senso, potrebbe riproporsi quanto già accaduto tra il 2022 e il 2023, quando un'altra escalation dei tassi d'interesse – in quel caso, legata alle conseguenze dell'invasione russa in Ucraina e all'inflazione dilagante – aveva frenato le compravendite. «L'incremento dei tassi è deleterio per tutti, per il settore in generale e ovviamente per i cittadini –

commenta Belotti –. Il mercato è in una fase positiva, ripartita proprio dopo che la Bce negli anni scorsi aveva fatto scendere i tassi d'interesse dopo il precedente rialzo. Certo la crisi internazionale è spaventosa, le quotazioni dei carburanti hanno un effetto di trascinamento sull'intera economia, ma non si può colpire un bene rifugio come la casa».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

■ ■ C'è sempre fame di casa, i prezzi lievitano ma l'offerta manca»

■ ■ L'incremento dei tassi è deleterio per tutti, per il settore in generale e per i cittadini»

