



# Comprare casa: le novità del mercato immobiliare per il 2021

tratto da [www.trend-online](http://www.trend-online) del 13 gennaio 2021

**A** fronte dell'emergenza coronavirus, il mercato immobiliare ha superato bene il 2020 e prospetta buoni margini di crescita per il 2021. Il momento sembra molto favorevole per chi vuole comprare casa. Ecco cosa ci dicono gli esperti del settore.

Il 2020 appena trascorso ha messo a dura prova l'Italia e la sua economia. Moltissimi i settori colpiti da una grave recessione, causata dall'emergenza sanitaria e dalle conseguenti restrizioni ad essa legata. Il **mercato** immobiliare italiano sembra però aver assestato bene il colpo, nonostante i cali registratisi nella compravendita di **casa** e altri immobili durante tutto il secondo trimestre del 2020 (-26,6%).

L'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate** ha registrato che le città più penalizzate sono state Milano (-26,5%), Palermo (-34,2%), Bologna (-28,1%), Torino (-27,5%) e Napoli (-35,8%), probabilmente perché zone di maggiore incidenza dei contagi.

Le restrizioni hanno messo in difficoltà sia quanti erano intenzionati a comprare **casa** e sia gli agenti che si sono trovati, per motivi di sicurezza, a dover limitare le visite agli immobili e in difficoltà con le procedure burocratiche. Ciò ha comportato una diminuzione nelle transazioni di acquisto e vendita e una flessione generale nel **mercato** della **casa**, stimato per circa il 15,2% (dati Istat 2020).

Nonostante i blocchi imposti dal primo lockdown nazionale, il **mercato** del settore **casa** ha però visto un incremento nel valore degli immobili, con particolare riferimento alle abitazioni già esistenti (+1,9%) e a quelle di nuova costruzione (+0,9%).

Il divario tra i prezzi degli immobili in crescita e il calo dei volumi di acquisto mostrano come resti costante il desiderio degli italiani di possedere una **casa** e che quindi il **mercato** del mattone abbia subito solamente un breve momento di standby.

Le stime degli esperti del settore si prospettano buone: si prevede grande richiesta e crescita del **mercato** immobiliare italiano per tutto il 2021, che sarà incentivato anche dai vari bonus per la **casa** e le agevolazioni previste dal Decreto Ristori 2020 e dalla nuova Legge di Bilancio 2021.

**Il covid-19 ha modificato le esigenze di chi vuole comprare casa. Come risponde il mercato immobiliare**

L'emergenza coronavirus e le sue restrizioni hanno alterato la quotidianità e le abitudini di tutti. La necessità di ridurre le interazioni e di limitare gli spostamenti ha fatto riscoprire agli italiani gli spazi della propria **casa**. Di conseguenza, sono mutate le richieste e le necessità di quanti erano intenzionati ad acquistare **casa** nel post-

lockdown. Cambiamenti rilevanti si sono riscontrati principalmente nelle dimensioni dei locali ricercati ma anche nelle loro ubicazioni.

Di fatti, le richieste del **mercato** immobiliare si sono nettamente spostate dai capoluoghi ai piccoli centri, registrando un aumento delle richieste per una **casa** nelle province delle grandi città.

Anche per il 2021 questo trend sembra consolidarsi, se non aumentare.

Gli esperti del **mercato** dell'immobile valutano questo cambio di rotta come una conseguenza legata anche alle nuove modalità di lavoro a distanza, introdotte durante il primo lockdown dalla maggior parte delle aziende.

L'introduzione dello smart working ha fatto sì che molti lavoratori non dovessero più vivere nelle vicinanze delle proprie aziende o uffici, per lo più con sede nei grandi centri cittadini.

Ciò ha comportato la possibilità di ridurre le spese, spesso legate ad una **casa** costosa o di ridotte dimensioni. Infatti, le richieste degli italiani nel campo del **mercato** immobiliare 2020-21 mostrano un cambio di prospettiva: vi è un maggiore interesse per abitazioni di maggiori dimensioni con spazi verdi attorno e site nei piccoli centri di provincia, poco distanti dalla città.

#### Lo smart working cambia il mercato della casa

Con l'avvento delle nuove modalità di lavoro agile, funzionali per rispettare le norme di sicurezza sanitaria anti-covid, gli italiani hanno dovuto far della propria **casa** un "ufficio domestico" e adattarne gli spazi e la responsività.

Il protrarsi della condizione d'emergenza anche nel 2021 vede tutti alle prese con una profonda riorganizzazione della **casa** per venire incontro ai componenti della famiglia in smart working, ai figli studenti in Dad e ai momenti di normale convivialità negli spazi comuni. Inoltre, la presenza prolungata in **casa** ha comportato un **aumento dei consumi** sia per le utenze di gas e luce (+30%) che per il traffico su linea mobile e banda residenziale (+20%).

Ecco perché chi è interessato a comprare **casa** in questo periodo storico non potrà fare a meno di alcuni elementi che risultano necessari per una serena convivenza domestica.

Chi lavora nel **mercato** immobiliare si trova quindi ad avere di fronte un nuovo potenziale compratore alla ricerca di una "**casa smart**".

Tra gli aspetti fondamentali di queste ipotetiche nuove **abitazioni 4.0** ci sarebbero:

\*La necessità di vivere in una **casa** lontana dalle grandi città, con doppi servizi e aree esterne, abbastanza ampia da permettere una suddivisione tra zona relax, zona famiglia e zona lavoro.

\*La possibilità di una **casa** con impianti perfettamente efficienti dal punto di vista dei consumi energetici.

\*Avere una **casa** all'avanguardia, con sistemi automatizzati che assicurino il massimo comfort, sicurezza e un limite per le spese energetiche per tutto il nucleo familiare.

Nonostante l'Italia non sia il paese europeo più avanzato per ciò che riguarda l'ambito dell'innovazione e della green economy,

ben **13 miliardi di euro** del Recovery Plan 2021 sono stati destinati al cosiddetto progetto di "Rivoluzione Green" per favorire gli investimenti nelle energie rinnovabili e nell'economia circolare.

#### Perché può essere vantaggioso comprare casa nel 2021?

Le stime degli esperti del **mercato** della **casa** per il 2021 vedono una ripresa nelle richieste di compravendita conseguente ad una diminuzione del prezzo degli immobili.

Ecco perché potrebbe essere molto vantaggioso pensare di comprare **casa** nei prossimi tempi. L'arrivo della seconda ondata della pandemia, a cui si lega la profonda crisi economica di cui è vittima il nostro Paese, ha paradossalmente creato una **congiuntura favorevole** per quanti vogliono investire nel **mercato** del mattone.

Se a ciò aggiungiamo il corposo insieme di **bonus** e agevolazioni previste dai provvedimenti varati dal governo italiano durante il 2020 – alcuni dei quali si protrarranno fino al 2022 – la prospettiva sembra alquanto rosea.

Tra le agevolazioni che maggiormente vengono incontro a chi desidera impegnarsi nell'acquisto della prima casa si può menzionare uno dei provvedimenti previsti dal Decreto Ristori 2020. L'emendamento in questione riguarda la proroga per la **sospensione del pagamento delle rate del mutuo sulla prima casa**: tale richiesta potrà essere effettuata per un intero anno (dal **31 dicembre 2020** al **31 dicembre 2021**). Altro elemento a favore di potenziali acquirenti o di chi già possiede una **casa** e desidera intraprendere dei lavori di miglioria, è la proroga di tutte le scadenze previste dalla Legge di Bilancio 2021. Ecco una breve panoramica di tutti i **bonus casa** che sono stati prolungati:

•**Ecobonus 2021**: consiste nella detrazione e Irpef e Ires per l'esecuzione di interventi di riqualificazione o aumento di livello energetico sulla **casa** o edifici esistenti (che siano schermature solari, biomassa o infissi). La possibilità di usufruire del bonus è estesa fino al **31 dicembre 2021**.

•**Bonus ristrutturazioni 2021**: si protrae fino al **31 dicembre 2021** il bonus **casa**, con detrazioni Irpef al **50%** sugli interventi di recupero edilizio.

•**Bonus mobili 2021**: prolungato anch'esso fino al **31 dicembre 2021** e consiste in una detrazione Irpef al **50%** nel caso di acquisto di mobili o grandi elettrodomestici destinati ad arredare **casa** o altri immobili già in fase di ristrutturazione.

•**Bonus facciate 2021**: agevolazione già presente nella Legge di Bilancio 2021, il bonus è **prolungato per tutto il 2021** e riguarda tutti gli interventi destinati al rifacimento delle facciate esterne di **casa** e edifici. Le spese che possono essere detratte sono pari al **90%** di quelle sostenute.

•**Bonus verde**: il bonus copre il **36%** delle spese Irpef ed è destinato a tutti i lavori di copertura e sistemazione a verde oltre che alla realizzazione di giardini pensili. Resta attivo fino al **31 dicembre 2021**.

•**Superbonus 110%**: le agevolazioni previste dal bonus per le ristrutturazioni in **casa** è da applicarsi sulle spese riguardanti

l'efficientamento energetico, il rischio sismico, oltre che per l'installazione delle colonnine per la ricarica di mezzi elettrici e per quella degli impianti fotovoltaici. Inizialmente con scadenza al 31 dicembre 2021, viene **prorogata per tutto il 2022**.

Inoltre, la detrazione del **110%** può essere impiegata per gli interventi destinati all'eliminazione delle barriere architettoniche, con possibilità di applicazione anche per soggetti over 65.

Tutti questi sostegni da parte dello Stato, i bassi tassi di interesse e

quelli dei mutui sulla prima **casa** vicini allo zero, aggiunti alle previsioni di ripresa stimate dagli esperti del **mercato** immobiliare, segnalano questo come uno dei periodi più propizi per investire nell'acquisto della **casa**. Secondo le indagini del **mercato** dell'immobile, inoltre, città come Catania, Roma, Bari e Genova vedranno un **calo maggiore dei prezzi nel 2021**. Sono quindi da tenere particolarmente sotto osservazione nella prospettiva di una compravendita immobiliare.

tratto da [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) del 1 gennaio 2021

## Entro il 2022 gli investimenti immobiliari riprenderanno a buon ritmo

**S**i intravede una ripresa del mercato immobiliare nel corso dei prossimi mesi dopo questo duro periodo di emergenza sanitaria e, secondo il parere degli esperti, le quotazioni degli investimenti immobiliari torneranno ai livelli pre-Covid entro il 2022.

### Cosa ci si deve aspettare

Una ripresa più veloce di quanto immaginato dunque per l'intera area Europea sul fronte degli investimenti nel mattone; ecco cosa emerge dall'Enea Real Estate Outlook 2021 pubblicato solamente qualche giorno fa da Cbre, nota società di consulenza immobiliare.

Previsioni che non devono certamente stupire se si tiene conto di due variabili.

La prima da prendere in considerazione riguarda un livello macroeconomico che vede **i tassi di interesse attuali posizionati a livelli bassissimi e gli istituti bancari che non vogliono rivedere le misure di supporto monetario** alla popolazione; questo quadro, che stando a quanto dichiarato dagli esperti si protrarrà per i prossimi 18 mesi, sarà certamente un elemento molto favorevole per la tenuta del mercato immobiliare e la vendita e l'acquisto di immobili più in generale.

La seconda cosa da considerare riguarda **le tempistiche relative alla diffusione del vaccino** che, se confermate,

porteranno gli investimenti nel mattone a crescere tra il 5 e il 10% nel 2021, per tornare ai livelli precedenti la pandemia entro il 2022.

### Uffici, il settore più colpito

Ragionando in termini di investimenti immobiliare il comparto che ha risentito di più della pandemia e delle sue conseguenze è stato senza dubbio quello degli uffici.

**Il confinamento e il maggiore ricorso allo smart working** hanno portato una perdita per il settore del **-40% in nove mesi**, ma Cbre si rivela ottimista con una stima di ripresa già a partire dal prossimo anno, con un grande interesse per soluzioni tecnologiche più all'avanguardia e posizioni centrali.

