

Comprare casa: il 2021 potrebbe essere l'anno migliore?

L'intervento

Il 2021 potrebbe paradossalmente rivelarsi un buonissimo anno per comprare casa. Ecco perchè.

di Roberto Busso*



4' di lettura

A fronte di una pandemia in corso, che potrebbe destabilizzare gli equilibri economici mondiali, il 2021 potrebbe paradossalmente rivelarsi un buonissimo anno per comprare casa. Questo grazie all'arrivo del vaccino Covid-19, ai tassi dei mutui che resteranno molto bassi e agli importanti incentivi fiscali offerti dal Governo con i bonus riqualificazione e il conseguente risparmio energetico. Ma, soprattutto, grazie al prevedibile, forse addirittura bulimico, desiderio delle persone di comperare casa dopo un periodo di oggettivo impedimento. Sempre che – come ci auguriamo – non dovremo fronteggiare altre chiusure generalizzate.

L'ottimismo trae fondamento da ciò che è successo nel 2020: un anno a dir poco complesso e imprevedibile, anche per il mondo immobiliare. Dove però, fra tante incertezze, si è confermata un'evidenza: il residenziale è il settore più resiliente di tutti. Anche chi si era affrettato a pronosticare crolli drammatici del mercato, per fortuna, si è dovuto ricredere. In altre parole, nonostante le criticità indotte dalla pandemia, l'acquisto della casa resta un'esigenza primaria. Come è emerso chiaramente dall'andamento delle compravendite nel 2020: il calo, che comunque c'è stato, è imputabile prevalentemente alle misure di lockdown.

Non a caso, il terzo trimestre, con un +3,1%, ha segnato un'inversione di tendenza positiva

rispetto al primo semestre particolarmente colpito dai provvedimenti sanitari (Fonte dati Agenzia delle Entrate). Mentre le misure di *light lockdown*, che hanno caratterizzato il quarto trimestre, hanno determinato un lieve rallentamento, per cui il 2020 è stimabile si sia chiuso intorno alle 500mila compravendite (fonte Nomisma). Ad avallare la resilienza del comparto, anche la sostanziale tenuta dei prezzi, che hanno avuto solo lievi flessioni sul territorio nazionale, con un lieve aumento a Milano. Che il settore regga indipendentemente dagli effetti del Covid-19, lo dimostrano pure i dati del 13esimo Rapporto sulla Finanza immobiliare di Nomisma, pubblicato a novembre: quasi il 10% delle famiglie italiane, circa 2,5 milioni, ha espresso l'intenzione di acquistare casa, in linea con la quota del 2019 (di queste l'82% lo farà accendendo un mutuo). Visto che la tempistica per comperare un'abitazione può essere nell'ordine dei 5-6 mesi, gli effetti si vedranno nella primavera 2021. Non solo, sempre nella ricerca, ben il 42% delle famiglie dichiara che sarebbe disposto ad acquistare casa, ma che al momento non può farlo a vario titolo: per esempio non dispone delle risorse economiche necessarie, oppure non crede di poter ottenere un mutuo o, ancora, reputa la tassazione sugli immobili elevata.

Si tratta di una domanda insoddisfatta, di un consistente potenziale inespresso che potrebbe però concretizzarsi qualora alcuni fattori cambiassero. Sta di fatto che, al di là di tutti coloro che avevano già deciso di comprare casa e che hanno procrastinato a causa della pandemia, la quasi reclusione degli ultimi mesi, la convivenza forzata e l'obbligato utilizzo dello *smart working* hanno evidenziato gioie, ma soprattutto dolori delle abitazioni, mettendone in luce i tanti limiti: dalla mancanza di una stanza da dedicare al lavoro a quella di uno spazio esterno vivibile come un terrazzo o un giardino, fino alla necessità di ristrutturazione e di risparmio energetico. Nuove esigenze che sono, e saranno, di indubbio incentivo per il mercato, anche sull'onda della prevista ripartenza del Pil italiano, con una crescita stimata per il 2021 del 4,3%, che compenserà però solo in parte la perdita del 2020 (fonte Ocse/Economic Outlook).

Sempre quest'anno assisteremo a un vero e proprio boom delle riqualificazioni, per merito dei benefici introdotti dal Decreto Rilancio: non solo l'Ecobonus 110%, ma anche il bonus facciate al 90% e quello per le ristrutturazioni più ordinarie al 50% di cui, grazie all'opportunità della cessione del credito, si può godere immediatamente. Se si considera che il patrimonio immobiliare italiano è prevalentemente obsoleto, con 9-11 milioni di edifici residenziali in classe energetica G (fonte Nomisma), sicuramente tali benefici saranno di allettamento anche per l'acquisto di immobili appunto da ristrutturare con le agevolazioni. Stiamo già osservando che almeno il 60-70% delle transazioni riguarda proprio abitazioni da rinnovare, anche in modo significativo (sentiment Gabetti). Da non dimenticare, poi, i mutui a tassi incredibilmente bassi: l'Euribor 3 mesi è stimato in ulteriore calo anche nel 2021 e la Bce molto probabilmente interverrà ulteriormente sui tassi dei depositi riducendoli al -0,6% dall'attuale -0,5%: di conseguenza permarranno ancora straordinarie opportunità per chi deciderà di investire nel mattone.

La partenza nel 2021 sarà presumibilmente più cauta nei primi mesi, ma già dalla primavera, con la maggiore diffusione del vaccino, dovrebbe concretizzarsi una ripresa anche significativa, fermo restando che non subentrino ulteriori complicazioni legate al Covid19. Nella migliore delle ipotesi, prevedo pertanto un'accelerata delle compravendite a livello territoriale, sia per le grandi città, sia per i piccoli centri. I nuovi trend legati allo *smart working* e al *south working* potrebbero contribuire a rivitalizzare il mercato dei centri più piccoli che, già alla fine del 2020, hanno mostrato un maggiore dinamismo rispetto alle grandi municipalità. E così il 2021 potrebbe rivelarsi un anno davvero incredibile, il migliore per comprare casa.



**Amministratore delegato Gruppo Gabetti*