

# PREVISIONI IMMOBILIARI 2021

## Compravendite in recupero e prezzi ancora in calo

PREVISIONI IMMOBILIARI 2021	ITALIA	Grandi città	Capoluoghi di provincia	Hinterland grandi città
COMPRAVENDITE	Da +3% a +5%	Da +2% a +4%	Da +2% a +4%	Da +3% a +5%
PREZZI	Da -2 a 0%	Da -2% a 0%	Da -3% a -1%	Da -2% a 0%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Il 2020 resterà alla storia come l'anno del virus che ha distanziato gli uomini, messo in pausa parte della nostra vita che si è dovuta riorganizzare su più fronti. Allo stesso tempo ci ha fatto riscoprire quello che spesso diamo per scontato. Perché sempre sotto i nostri occhi.

“La casa - afferma **Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - è stata una delle riscoperte fatte durante il lockdown. Il confinamento forzato a cui siamo stati sottoposti ci ha fatto capire l'importanza dell'abitazione e delle sue caratteristiche. La ripresa del mercato immobiliare post lockdown, così come confermato anche dai dati dell'Agenzia delle Entrate riferiti al terzo trimestre del 2020, ci ha dato l'idea di questa rinnovata attenzione. Molti hanno apprezzato la casa in cui già vivono altri, invece, hanno pensato di cambiarla realizzando **acquisti migliorativi**, indirizzati su immobili di metratura più ampia o dotati di spazi esterni. Questi ultimi sono stati particolarmente apprezzati nel lockdown primaverile. Il dinamismo e il desiderio di cambiare è stato confermato dalla velocità con cui si sono venduti gli immobili. Infatti, i tempi di vendita, nonostante la pandemia, a luglio erano ancora in contrazione e si sono portati a 112 giorni. Gli investitori si sono fermati durante il confinamento per capire cosa sarebbe successo per poi rimettersi in moto in estate e a settembre, periodo in cui abbiamo segnalato una ripresa delle compravendite per investimento. I segnali positivi, iniziati a maggio, sono continuati fino a settembre ma l'arrivo della seconda ondata ha nuovamente rallentato il mercato”.

“Gli **incentivi per ristrutturare gli immobili** - prosegue **Megliola** - sono apprezzati e, in qualche modo, stanno sostenendo il mercato dell'usato mentre sul nuovo sembrerebbe confermata la tendenza che vede un adeguamento dell'offerta alle nuove caratteristiche ricercate dai potenziali acquirenti. La ripresa dei valori degli anni scorsi, soprattutto nelle metropoli, aveva determinato uno **spostamento dei potenziali acquirenti nelle periferie e nell'hinterland** delle grandi città alla ricerca di case dal prezzo più accessibile. Questo trend dovrebbe confermarsi anche alla luce dei nuovi desideri (spazi esterni e metrature più ampie) più facili da trovare fuori dalle metropoli. Ci attendiamo una **tenuta delle tipologie signorili**, segmento meno intaccato dalla pandemia. Nonostante il calo dei flussi turistici esteri le località turistiche hanno tutto sommato tenuto grazie ad un **turismo di prossimità** che potrebbe continuare anche nel corso del 2021. Confermiamo la maggiore attrattività delle località turistiche che stanno investendo su un potenziamento dell'offerta ai turisti.

“Per quanto riguarda il mercato delle **locazioni**, che ha risposto più velocemente ai cambiamenti avvenuti, - spiega **Megliola** - ci aspettiamo una chiusura del 2020 con canoni in ribasso, soprattutto per la maggiore offerta presente sul mercato. Il 2021 potrebbe dare **ancora segnali debolmente negativi e la ripresa si attende nel 2022**. Su questo segmento è più difficile fare previsioni perché incideranno il ritorno dei turisti e quindi la gestione degli short rent e il ricorso a smart working e didattica a distanza. In più, come per il mercato delle compravendite, si aggiungerà la tenuta del posto di lavoro. Più incertezze ci saranno e più si sarà propensi a scegliere l’affitto aumentando così la domanda”.

“Sul versante mutui non dovrebbero esserci importanti cambiamenti a livelli di tassi che resteranno ancora contenuti anche se bisognerà vedere quale sarà il comportamento degli istituti di credito. Il 2020 - afferma la **Responsabile dell’Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa** - vedrà compravendite in calo (tra 530 e 540 mila) e prezzi in diminuzione tra -3 e -1%. Il **2021** potrebbe vedere un **recupero delle transazioni in tutte le realtà (a livello nazionale tra 550 e 560 mila e prezzi ancora in diminuzione (tra -2% e 0%)**. Questi ultimi potrebbero recuperare nel 2022. Ma il punto cruciale da cui dipenderanno le sorti del mercato immobiliare sarà la tenuta dell’economia e dei posti di lavoro su cui, al momento, ancora non sono del tutto evidenti gli effetti della pandemia. Le incertezze ci sono ed è difficile fare i conti con l’emergenza sanitaria e le **aspettative legate anche all’arrivo del vaccino**, ma più volte il mercato immobiliare ci ha sorpreso grazie al desiderio di acquistare casa che sembra invece resistere nonostante tutto”.

#### PREVISIONI PREZZI 2021 - GRANDI CITTA’

CITTA’	PREZZI
Bari	0%
Bologna	Da -2% a 0%
Firenze	Da 0% a 2%
Genova	Da -4 % a -2%
Milano	Da +1% a +3%
Napoli	0%
Palermo	Da -2% a 0%
Roma	Da -2% a 0%
Torino	Da -2% a 0%
Verona	Da 0% a +2%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa