

LA CASA NEL MONDO

Tecnocasa analizza il mercato immobiliare estero

Il Gruppo Tecnocasa, fondato e presieduto dal Dott. Oreste Pasquali, conta nel mondo circa **2.500 agenzie in franchising**. In Italia il Gruppo è presente con le reti di intermediazione immobiliare Tecnocasa, Tecnocasa Immobili per l'Impresa e Tecnorete.

Il Gruppo è presente all'estero nelle seguenti nazioni: **Spagna, Ungheria, Messico, Polonia, Romania, Francia, Tunisia, Thailandia, Marocco**.

La politica della creazione del valore unita alla focalizzazione sulla competitività del business hanno permesso al Gruppo Tecnocasa di diventare nel tempo il maggior gruppo immobiliare a livello nazionale ed europeo, con **oltre 10 mila collaboratori in tutto il mondo**.

*L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato il mercato dei seguenti Paesi: **Spagna, Messico, Tunisia e Thailandia**.*

SPAGNA (390 agenzie affiliate Gruppo Tecnocasa)

In Spagna, nel secondo semestre del 2014, il prezzo di una tipologia usata è aumentato dell'1,12%, questo incremento rappresenta il primo dato positivo degli ultimi 4 anni. Con un valore di 1.458 euro al mq il ribasso delle quotazioni, che ha caratterizzato il mercato spagnolo degli ultimi tempi, è giunto al termine per lasciare il posto ad una fase di stabilità.

Questo **modesto aumento dei valori immobiliari** arriva dopo una riduzione accumulata dal primo semestre del 2007 (del 58,21%).

Siviglia è la città in cui si riscontra la maggiore diminuzione dei prezzi (-4,5%), mentre **Barcellona** è quella in cui si registra l'aumento più evidente (+5,84%). Il ribasso di Siviglia è dovuto al fatto che in Andalusia i prezzi sono cominciati a scendere un po' più tardi.

Valencia si riconferma la metropoli in cui comprare casa costa meno (775 euro al mq), mentre la più cara rimane Barcellona, con punte di 2.011 euro al mq.

Durante l'ultimo anno il valore dei canoni è sceso meno rispetto a quello dell'acquisto, per cui **il rendimento che si può ottenere da un immobile acquistato per investimento oggi è più alto, in concreto un 7,41% annuo lordo** complessivamente in Spagna.

MESSICO (48 agenzie affiliate Gruppo Tecnocasa)

Nel 2014 i prezzi delle abitazioni a **Città del Messico** hanno avuto un **lieve aumento** rispetto all'anno precedente. Infatti, mentre nel 2013 il prezzo del nuovo al mq era 1.300 euro, adesso è salito a 1.500. L'usato invece passa da 900 a 1.100 euro al mq.

L'area della città in cui si riscontra maggior interesse continua ad essere quella centrale, dove è presente un'elevata concentrazione di tipologie medio-usate (si considera usato un immobile costruito da più di 2 anni). Per vendere casa servono circa 60 giorni.

Si preferisce comprare che andare in affitto. Per un appartamento medio-usato occorrono 1.500.000 pesos (circa 88 mila euro) e gli acquisti vengono effettuati in contanti per il 28%, mentre ricorrono al mutuo il 72% dei soggetti. A comprare sono sia uomini che donne, per la maggior parte Messicani stessi, di età compresa tra i 30 e i 50 anni, impiegati, alla ricerca della casa per uso diretto, anche se non mancano gli investitori. La tipologia preferita è di tipo medio-usato e si aggira intorno ai 90 mq con la presenza di ascensore e spazi verdi comuni.

Per chi investe invece **il rendimento lordo annuo per un bilocale si attesta intorno al 6-8%**.

Il mercato delle nuove costruzioni si è mantenuto stabile. Continua lo sviluppo immobiliare con nuovi progetti di appartamenti e centri commerciali.

Nel prossimo futuro prevediamo una stabilità del mercato immobiliare e probabilmente un abbassamento dei tassi dei mutui ipotecari.

TUNISIA (25 agenzie affiliate Gruppo Tecnocasa)

Il mercato immobiliare in Tunisia è molto attivo nelle città costiere e nella capitale Tunisi, mentre nelle città interne rimane poco dinamico. **Il settore delle nuove costruzioni è in fermento:** si costruiscono mediamente più di 75.000 nuovi alloggi all'anno.

Le località turistiche registrano i seguenti valori medi: **Hammamet**, città molto richiesta sia da tunisini che da stranieri circa 1.000 € al mq; **Sousse**, seconda città della Tunisia con un mercato immobiliare molto vivace, circa 1.200 € al mq; **Mahdia**, cittadina con un più recente sviluppo immobiliare, prezzi al mq di circa 900 €; **Djerba**, isola molto apprezzata dai turisti con quotazioni medie al mq di 700 €.

Per i prossimi mesi ci si attende un lieve rallentamento solo sul comparto delle compravendite fatte da investitori in quanto gli affitti ai non residenti sono in discesa e la redditività dell'immobile scenderà di conseguenza.

THAILANDIA (1 agenzia affiliate Gruppo Tecnocasa)

Il mercato immobiliare thailandese è prevalentemente di tipo turistico. La zona più gettonata a **Phuket** rimane Patong Beach.

Nel II semestre 2014 si mantengono **stabili i prezzi**. I tempi di vendita si aggirano attorno ai 90-120 giorni.

Gli stranieri che comprano sono per lo più Italiani, solitamente uomini, con più di 50 anni, per poco più della metà single, in pensione o con ancora pochi anni di lavoro, preferiscono immobili usati che vanno dai 30 ai 64 mq. Tra le motivazioni dell'acquisto nell'isola anche l'investimento e la casa vacanza. La rendita da locazione si attesta tra il 5 e il 7% annuo lordo.

Il mercato si divide tra coloro che cercano soluzioni in affitto a canoni molto bassi e chi acquista per uso residenziale o commerciale. La disponibilità di spesa va in media da 60 ai 100 mila Euro, per comprare si dispone di capitale proprio in quanto agli stranieri non è concesso il credito.