

## SPAGNA: USATO IN LIEVE CRESCITA

### Primo dato positivo degli ultimi 4 anni

Il 18 febbraio scorso si è tenuta a Barcellona la **Conferenza Stampa sul mercato immobiliare spagnolo nel II semestre 2014**, con i dati raccolti ed analizzati dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa Spagna e l'Università Pompeu Fabra (UPF) di Barcellona. Lo studio si realizza da più di dieci anni e per la prima volta comprende un nuovo report dedicato al mercato delle locazioni.

#### ANDAMENTO PREZZI

**Il prezzo al metro quadrato raggiunge i 1.458 euro.**

Nel secondo semestre del 2014 il **prezzo di una tipologia usata aumenta 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%). Sembra che il **processo di assestamento si sia concluso e che il mercato rimarrà stabile per il prossimo futuro**.

**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**.

#### SEGMENTO LOCAZIONI \*

**Il canone di locazione resta stabile ma si abbassa leggermente nelle grandi città.**

Invariati durante tutto il 2014 i canoni di locazione, con un lieve aumento a livello nazionale (0,47%), ma con una leggera diminuzione nelle due grandi città della penisola iberica (-1,57% a Madrid e -0,59%, a Barcellona).

Il report indica che il profilo del locatore, di nazionalità spagnola per il 96%, presenta una percentuale maggiore di sposati (70%) e pensionati (28%). Il profilo dell'affittuario, d'altro canto, è quello di una persona single, con un contratto di lavoro a tempo indeterminato, che ha tra i 25 e i 44 anni e che è, in linea di massima, di nazionalità spagnola.

**Lázaro Cubero, dell' Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa Spagna**, ha sottolineato che "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 alta, in concreto un 7,41% annuo lordo complessivamente in Spagna".

\* La base di analisi del primo studio sulle locazioni spagnole, realizzato dal Gruppo Tecnocasa in collaborazione con l'Università Pompeu Fabra (UPF), è rappresentato dalle operazioni realizzate tramite la rete Tecnocasa nel periodo tra il 2012 e il 2014. Nella Penisola Iberica il canone di locazione è calcolato in base ai metri quadri dell'immobile (8,54 euro al mq in Spagna e 10 euro al mq a Madrid e Barcellona).