

SPAGNA: ANDAMENTO DEI PREZZI IMMOBILIARI NEL TEMPO

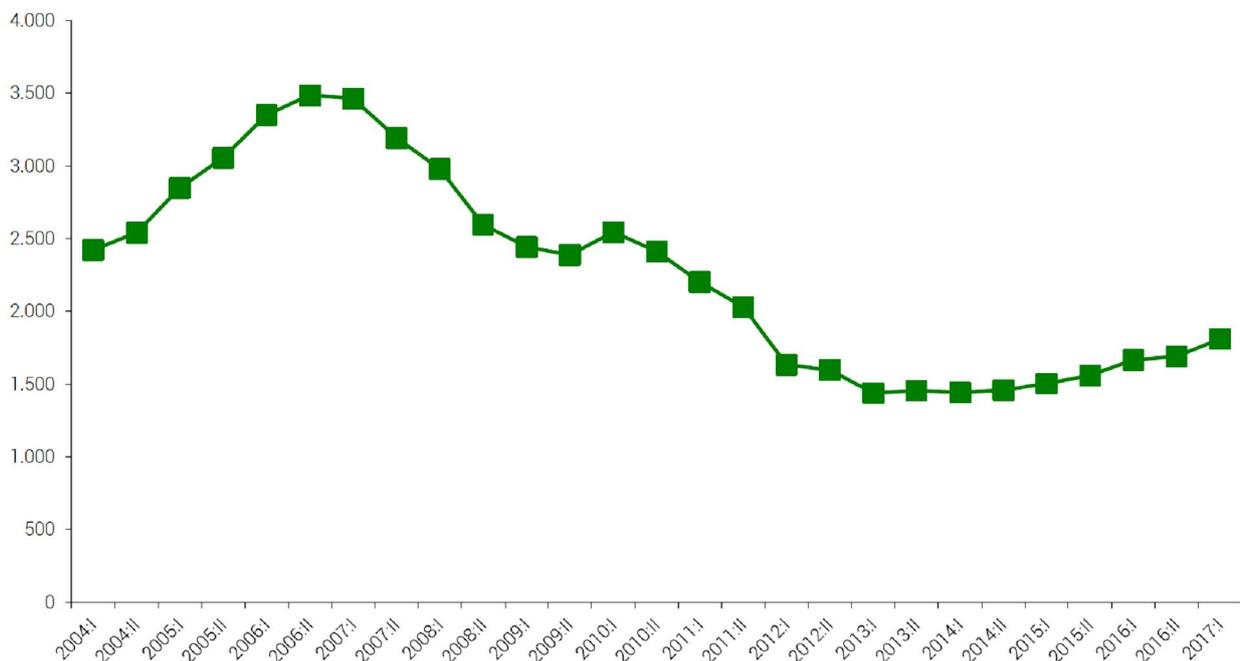
Ritorno al passato: oggi il prezzo degli immobili è ai livelli del 2004

L'Ufficio Studi Tecnocasa spagnolo, con la prestigiosa Università Pompeu Fabra (UPF) di Barcellona, ha realizzato un'analisi relativa all'andamento dei prezzi nel tempo a partire dal primo semestre 2004 fino al primo semestre 2017.

A fine 2006- inizio 2007, quando il valore al metro quadro era pari a 3.500 €, si registra il picco massimo dei prezzi, da quel momento in avanti fino all'ultimo dato preso in considerazione (1.811€ nel primo semestre 2017) **il prezzo nominale si è ridotto del 48,3%**.

Attualmente i valori sono a livelli chiaramente inferiori rispetto al primo dato della serie storica, risalente al primo semestre del 2004.

GRAFICO: STORICO PREZZI IMMOBILIARI SEMESTRE



La variazione dei prezzi nel I semestre 2017 rispetto al I semestre 2016 è pari a +8,24%, vale a dire che i prezzi al metro quadro sono aumentati nell'ultimo anno di una percentuale considerevole trattandosi di un periodo senza inflazione. Le previsioni sembrano orientarsi verso la crescita dei valori; questa tendenza si vede maggiormente nelle Grandi Città (e i rispettivi hinterland).

Saragozza (1,71%) è la città che vede un tasso di crescita inferiore rispetto alle altre realtà analizzate, mentre la crescita maggiore si registra a Barcellona (12,73%), che è l'unica città che cresce a due cifre. Inoltre, Barcellona, con 2.754 € è la città col prezzo al metro quadro maggiore rispetto alle località analizzate.

PREZZI IN EURO AL METRO QUADRO

	PRIMER SEMESTRE DE 2016	PRIMER SEMESTRE DE 2017	% VARIACIÓN
Alcorcón	1.721	1.758	2,15
Barcelona	2.443	2.754	12,73
Córdoba	971	1.009	3,91
Guadalajara	1.044	1.091	4,5
L' Hospitalet de Llobregat	1.432	1.543	7,75
Madrid	1.835	1.970	7,36
Málaga	1.044	1.071	2,59
Sevilla	1.125	1.149	2,13
Valencia	843	893	5,93
Zaragoza	1.053	1.071	1,71
TOTAL	1.673	1.811	8,24

CONCLUSIONI

I prezzi degli immobili in Spagna dal 2006 al I semestre 2017 sono diminuiti del 48,3% in termini nominali. Nonostante il recupero degli ultimi anni il prezzo degli immobili si situa ai livelli del 2004 o precedenti. Siamo di fronte al sesto semestre consecutivo che segna l'aumento dei prezzi. Le previsioni ci dicono che i prezzi saranno ancora in crescita.

I prezzi in alcune città (Madrid, Barcellona e le loro aree metropolitane) stanno crescendo fortemente, mentre nel resto della Spagna sono abbastanza stabili. Inoltre, l'aumento dei canoni d'affitto genera una certa urgenza d'acquisto in alcuni potenziali acquirenti.

NOTA: La relazione è realizzata con dati reali delle compravendite realizzate dal Gruppo Tecnocasa, in particolare con gli acquisti intermediati dalla rete Tecnocasa. Lo studio analizza l'intero processo di acquisto dal momento dell'acquisizione dell'immobile fino alla vendita.