

MERCATO IMMOBILIARE SPAGNA: PREZZI +12,58% nel II semestre 2018

Investitori ancora presenti sul mercato, ma si registra una diminuzione a Barcellona

Nel secondo semestre del 2018 il prezzo delle case di tipo medio-usato in Spagna è cresciuto del 12,58% rispetto al secondo semestre 2017, portando il prezzo medio al metro quadro a 2.254 €. Nonostante questo aumento ci sono realtà, come la città di Barcellona, che mostrano già i primi segni di assestamento. Nella capitale catalana, infatti, il prezzo degli alloggi è cresciuto solo del 5,09% nell'ultimo anno.

Le città di Madrid (16,62%) e Valencia (17,46%) hanno presentato gli aumenti più significativi nell'ultimo semestre. Le città che invece sono cresciute meno, a parte Barcellona, sono Guadalajara (4,61%), Alicante (5,48%) e Siviglia (6,62%).

Se analizziamo il prezzo al metro quadro Barcellona è ancora la metropoli con il valore più alto, 3.096 €. Segue Madrid con 2.610 € al mq. A livello nazionale il prezzo nominale è diminuito del 35,4% rispetto alle quotazioni massime toccate alla fine del 2006 - inizio del 2007, quando i valori avevano superato i 3.500 € al mq. I prezzi attuali, invece, sono ai livelli del 2004.

Nonostante l'aumento dei valori delle abitazioni, - sottolinea **Lázaro Cubero, direttore del Dipartimento di analisi e relazioni del Gruppo Tecnocasa** – si attesta “un certo esaurimento nel settore”, un esaurimento che è evidente nella città di Barcellona, realtà che prima fra tutte aveva registrato l'aumento dei prezzi e che, ad oggi, è tra quelle dove i valori sono cresciuti meno. Siamo in un momento di mercato nel quale i prezzi sono ancora allettanti (ai livelli del 2004) e i tassi di interesse bassi. Tuttavia - aggiunge Cubero - è importante prestare attenzione al prezzo degli immobili stessi, in quanto spesso, il prezzo di offerta non è in linea con la realtà dell'area. Ad esempio, nella città di Madrid, le proprietà offerte sul mercato sono sopravvalutate del 17% rispetto al prezzo di mercato raccomandato da un professionista.

Un altro fattore che evidenzia l'assestamento del settore riguarda l'investimento. Il numero di persone che acquistano una casa per darla in locazione è rimasto alto nel 2018, con il 28,3% del totale delle transazioni effettuate. D'altra parte la città di Barcellona mostra già un certo calo di questo tipo di acquirenti, passando dal 35,3% al 28,8% in due anni.