

ANDAMENTO MERCATO IMMOBILIARE SPAGNA Nel I semestre del 2019 prezzi case a due velocità

Nel primo semestre del 2019 il prezzo delle case di tipologia medio-usato in Spagna è cresciuto dello 0,75% rispetto al primo semestre 2018, portando il prezzo medio al metro quadro a 2.363 Euro.

La città di Barcellona mostra una certa stabilità con un incremento dei valori dell'1,37% e prezzi al metro quadro di 3.190 Euro. Primi segni di stabilità anche per Madrid, la cui variazione dei valori è passata dal +16,62% del secondo semestre del 2018 al +8,5% del primo semestre 2019 (con un prezzo medio di 2.720 Euro al metro quadro).

Analizzando i dati del nuovo Osservatorio Immobiliare elaborato dall'Ufficio Studi Tecnocasa Spagna in collaborazione con l'Università Pompeu Fabra, si nota che le città di Madrid e Barcellona non sono più in testa alla classifica degli aumenti più significativi, a dimostrazione che il mercato spagnolo è ad oggi a due velocità. In entrambe le città la corsa dei prezzi sta perdendo forza lasciando il passo ad una fase di stabilità.

A livello nazionale il prezzo nominale si è ridotto del 32,27% rispetto ai valori massimi della fine del 2006-inizio 2007, quando la quotazione al metro quadro superava i 3.500 Euro, arrivando così ai livelli del 2010.

Dinamiche comunque le compravendite a livello nazionale che arrivano a quasi 600.000 transazioni registrate nel 2018 (dati Ministero dello Sviluppo).

“Ci troviamo in un momento in cui il settore immobiliare spagnolo viaggia a due velocità - sottolinea **Lázaro Cubero, direttore del Dipartimento di analisi e relazioni del Gruppo Tecnocasa Spagna** - con realtà che stanno recuperando nonostante il terreno perso durante la crisi e altre che stanno terminando la corsa. Tra le città che nel primo semestre dell'anno hanno registrato le variazioni più elevate dei prezzi segnaliamo Malaga (+16,09%) e Valencia (+13,63%)”.

“L'attuale contesto mostra prezzi ai livelli del 2010 e i tassi di interesse bassi in media del 2,2%. 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. Ricontriamo infatti che le proprietà offerte sul mercato sono sopravvalutate di circa il 19% rispetto alla valutazione definita da un professionista del settore”.

Un altro fattore che evidenzia l'assestamento del settore riguarda l'investimento. La percentuale di coloro che acquistano una casa per darla in locazione nel I semestre del 2019 è pari al 26,9%, in diminuzione negli ultimi due anni (nel 2018 era del 27,8% del totale delle transazioni effettuate). La città di Barcellona, in cui la componente investitori è sempre stata importante, mostra volumi pari al 23,8%, inferiori a quelli ad esempio di Madrid (30,24%) e Valencia (35,64%).