

ITALIA-SPAGNA: mercato immobiliare in ripresa per entrambe le Nazioni

Mercato spagnolo a due velocità. Mercato italiano in ripresa; da Milano i segnali più vigorosi

Dal 2007 ad oggi il mercato immobiliare spagnolo ed il mercato immobiliare italiano hanno visto una perdita di valore rispettivamente del 32,27% e del 38,6%. **In entrambi i mercati la ripresa è in atto da alcuni semestri.**

Barcellona e Madrid, dopo aver registrato un'importante crescita dei prezzi nel semestre scorso, sembrano ora rallentare. Infatti l'analisi dei dati del nuovo Osservatorio Immobiliare elaborato dall'Ufficio Studi Tecnocasa Spagna in collaborazione con l'Università Pompeu Fabra evidenzia che le due città 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. Madrid chiude con un aumento dei prezzi dell'8,5% ed un prezzo medio di 2720 € al mq, Barcellona con un incremento dei valori dell'1,4% ed un prezzo medio di 3190 € al mq.

In Italia la ripresa dei valori è stata meno marcata e, tra le due città più importanti ovvero Milano e Roma, solo il capoluogo lombardo per il momento sembra dare segnali più vigorosi di ripresa.

Un altro elemento che evidenzia **l'assestamento del settore immobiliare spagnolo riguarda le compravendite fatte ad uso 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 (30,2%).

In Italia la componente di acquisti ad uso investimento è abbastanza stabile negli ultimi due anni e, nell'ultima rilevazione, si è attestata intorno a 23,4%. Punte più alte si registrano a Milano (27,4%) mentre a Roma la percentuale è pari al 17,5%.

Infine i dati sui tempi di vendita che vedono il mercato immobiliare di Barcellona (70 gg) e Madrid (85 gg) non molto distanti da quelli di Roma (118 gg) e Milano (87 gg).

Città	Variazione percentuale dei prezzi (I sem 18-I sem 2019)	Prezzi immobili Euro al mq medio usato - 2019	Tempi di vendita(in gg)
Madrid	+8,5%	2720	85
Barcellona	+1,4%	3190	70
Milano	+10,4%	3156	87
Roma	-1,9%	2950	118