Lunedì 22 Luglio 2024
Notizie mercati esteri [1]

Slovacchia. I dati del Real Estate nel primo semestre 2024

Nel primo trimestre di quest'anno i prezzi degli immobili residenziali sono diminuiti dell'1,7% su base trimestrale e del 2,8% su base annua, secondo i dati pubblicati dall'ufficio statistico ŠÚ che li ha predisposti in base ai contratti del catasto immobiliare. Su base trimestrale, i prezzi delle nuove proprietà sono diminuiti del 2,1% e quelli delle proprietà esistenti dell'1,7%. A Bratislava, il calo è stato più dinamico (-6,7% e -8,7%).

I dati dell'ufficio statistico hanno quindi smentito le affermazioni di brokers e agenti immobiliari che rilevano una rinnovata crescita dei prezzi. Rispetto al 2010, i prezzi delle case sono più alti dell'80%. Secondo quanto emerge dall'ultimo rapporto di Bencont Investments, nel secondo trimestre del 2024 invece, le vendite di appartamenti sono gradualmente cresciute, specie a Bratislava e, nonostante stiano arrivando sul mercato molti progetti e appartamenti “vecchi”, i prezzi non stanno cambiando in modo sostanziale. Secondo il rapporto, il prezzo degli appartamenti di nuova costruzione ha raggiunto i 5008 euro al metro quadro, IVA inclusa. Rispetto al trimestre precedente, i prezzi sono aumentati del 2,9%. Il prezzo medio assoluto ha raggiunto gli attuali 337.300 euro IVA inclusa, con un incremento dell'8,17% rispetto all'anno precedente. La superficie interna media degli appartamenti offerti è rimasta invariata a 63,89 mq. Alla fine del secondo trimestre del 2024, sul mercato immobiliare di Bratislava sono stati offerti 3.468 appartamenti di nuova costruzione in 91 progetti.

Nella seconda metà del 2024 si prevede una continua ripresa della domanda e una crescita delle vendite di case con certificati energetici performanti, fatto che creerà spazio per espandere l'offerta di nuove abitazioni.

Nel 2023 sono stati completati nel Paese 20.891 appartamenti, con un aumento di appena il 3,3% rispetto al 2022. Negli ultimi tre mesi del 2023, in Slovacchia sono state completate 6.870 abitazioni, che rappresenta il numero più alto di abitazioni completate dall'ultimo trimestre dal 2010. Il numero di completamenti è aumentato di quasi il 14% rispetto all'anno precedente, e allo stesso tempo è stato superiore del 13,8% rispetto alla media dei quattro trimestri precedenti la pandemia.

La Slovacchia è l'unico Paese dell'Europa orientale ad aver registrato un calo dei prezzi degli immobili nell'ultimo anno. Mentre negli altri Paesi dell'ex blocco socialista i prezzi continuano a salire, in Slovacchia sono rimasti stagnanti o leggermente in calo ormai da due anni. Questo non è dovuto all'euro: anche i Paesi baltici e la Croazia fanno parte dell'area dell'euro e registrano una forte crescita dei prezzi di case e appartamenti. Non è nemmeno colpa dei mutui: la quantità di nuovi mutui concessi in Slovacchia è ancora superiore alla media dei Paesi dell'area

dell'euro. E non è nemmeno colpa del livello dei tassi d'interesse che, sebbene elevati, sono ancora inferiori ai livelli di Estonia e Lettonia.

La stessa logica si applica quando si guarda allo sviluppo a lungo termine dei prezzi degli immobili in Slovacchia. Sebbene siano aumentati notevolmente negli ultimi cinque anni, sono ancora inferiori a quelli di molti altri Paesi dell'Europa orientale. Il problema della stagnazione dei prezzi delle case e degli appartamenti risiede altrove: nella crescita relativamente bassa dei salari reali. La crescita dei salari corretti per l'inflazione è un fattore chiave per l'aumento del tenore di vita. Nell'ultimo decennio, l'economia slovacca non ha fatto molto bene su questo parametro. È stata soprattutto l'ondata inflazionistica post-Covid a far aumentare significativamente i prezzi nel Paese, ma i salari non hanno ancora recuperato il ritardo. L'economia slovacca non ha retto bene all'inflazione pandemica e il risultato è stato un declino del tenore di vita, che si riflette in un aumento della spesa delle famiglie per i beni di prima necessità rispetto agli altri Paesi dell'UE.

Negli ultimi cinque anni, la crescita dei prezzi in Slovacchia è stata costantemente superiore alla crescita dei salari nominali. Una situazione simile si verifica nel settore immobiliare. Se si confrontano i prezzi degli immobili in Slovacchia con il reddito disponibile delle famiglie, questi sono tra i più cari dell'Europa orientale. Solo la Repubblica Ceca è messa peggio. Ciò è dovuto al calo dal 2019 dei salari reali in entrambi i Paesi, mentre i prezzi di appartamenti e case sono cresciuti a un ritmo più veloce.

Secondo i calcoli della Banca nazionale slovacca, i prezzi degli immobili dovrebbero scendere di quasi del sette percento per tornare a essere sostenibili a lungo termine. Va però detto che i prezzi degli immobili, che stanno diminuendo leggermente in termini nominali, stanno calando bruscamente in termini reali. Con l'inflazione che continua a crescere e i prezzi di case e appartamenti che ristagnano, il loro valore rispetto al livello generale dei prezzi è in costante calo. Ogni semestre di stagnazione, gli immobili diventano quindi più economici in termini reali, riportando i prezzi a valori che permettono la sostenibilità del mercato.

La Commissione europea prevede che la popolazione slovacca diminuirà di 37mila unità entro il 2030 e di altre 147mila unità nel prossimo decennio. Il declino potrebbe portare a un ulteriore calo dei prezzi delle abitazioni, specie fuori dai grandi centri urbani.

(Contributo editoriale a cura della Camera di Commercio Italo-Slovacca [2])

Ultima modifica: Venerdì 26 Luglio 2024

Condividi

Reti Sociali

ARGOMENTI

Source URL: https://www.assocamerestero.it/notizie/slovacchia-dati-del-real-estate-nel-primo-semestre-2024

Collegamenti
[1] https://www.assocamerestero.it/notizie/%3Ffield_notizia_categoria_tid%3D1122
[2] https://www.assocamerestero.it/ccie/camera-commercio-italo-slovacca