

Mercoledì 14 Maggio 2025
Notizie mercati esteri [1]

Privatizzazione dell'abitare: come le aziende Immobiliari stanno cambiando la Danimarca

Negli ultimi anni, il mercato immobiliare danese ha visto una crescente presenza di grandi aziende immobiliari, un fenomeno che non è circoscritto solo all'area della capitale, Copenaghen, ma coinvolge anche altre importanti città come Aarhus, Aalborg, Odense e Vejle. Questo cambiamento ha avuto un impatto significativo sul panorama abitativo del Paese, portando ad un aumento dei prezzi degli affitti e a una maggiore concentrazione di proprietà nelle mani di grandi operatori, a discapito di piccole proprietà individuali.

Oggi, circa 682.000 persone vivono in case di proprietà di aziende, un aumento di più del doppio rispetto al 2010. Questo dato evidenzia come questo nuovo tipo di protagonisti del mercato, composto da grandi aziende private, fondi pensione e investitori nazionali ed internazionali abbiano preso piede e abbiano trasformato l'edilizia abitativa in una vera e propria industria. In particolare, durante gli anni 2010, quando i tassi di interesse erano bassi, si è verificato un boom nella costruzione di abitazioni da affittare, poiché erano considerate l'investimento più sicuro e redditizio. Chi ha beneficiato maggiormente di questa situazione sono state proprio le grandi aziende, che hanno investito il loro capitale e costruito migliaia di case. Ciò ha portato ad un aumento significativo dei canoni, oggi mediamente più alti del 50-70% rispetto agli alloggi costruiti da aziende di gestione dell'edilizia popolare.

Un settore in mano a grandi investitori

Le grandi aziende immobiliari hanno preso il controllo delle principali costruzioni residenziali, dominando le città più grandi come Copenaghen e Aarhus. In queste aree, le nuove costruzioni di appartamenti sono ormai una costante, con una forte presenza di grandi operatori privati.

Un aspetto positivo di questa espansione è stato il tentativo di risolvere la scarsità di abitazioni disponibili, ma i costi elevati degli affitti hanno avuto un impatto negativo su molte famiglie, che si sono trovate a dover affrontare canoni difficilmente sostenibili.

Le aziende che operano nel settore sono realtà di grandi dimensioni, con portafogli di migliaia di appartamenti e con una logica di investimento chiaramente orientata al profitto a lungo termine. Con l'aumento dei prezzi e dei canoni, i guadagni derivano principalmente dall'incremento del valore degli immobili, il che ha portato a una

crescente disuguaglianza nell'accesso alla casa. Le persone con redditi medi o bassi si trovano sempre più escluse dalle zone centrali delle città, in quanto gli alloggi disponibili sono destinati solo a chi può permettersi canoni elevati.

I sindaci Lars Weiss di Copenaghen e Anders Winnerskjold di Aarhus hanno espresso preoccupazioni riguardo all'eccessiva concentrazione di abitazioni in mano a grandi aziende immobiliari. Hanno richiesto modifiche legislative per una maggiore regolamentazione del mercato e la costruzione di abitazioni con affitti più accessibili. In particolare, l'idea è incentivare la costruzione di abitazioni di proprietà, per contrastare la predominanza degli affitti e garantire maggiore varietà nell'offerta residenziale.

In conclusione, il mercato immobiliare danese, pur presentando sfide legate alla crescente concentrazione di proprietà e ai costi degli affitti, offre spunti di riflessione per gli attori economici internazionali. L'evoluzione del settore potrebbe rappresentare un'opportunità per chi desidera investire in un mercato complesso ma con una domanda crescente e una forte competitività. Con politiche più flessibili e soluzioni abitative diversificate, le dinamiche del mercato potrebbero presto mutare, aprendo spazio a nuovi modelli di sviluppo residenziale.

(Contributo editoriale a cura della Camera di Commercio italiana in Danimarca [2])
Ultima modifica: Mercoledì 14 Maggio 2025

Condividi

Reti Sociali

ARGOMENTI

Source URL: https://www.assocamerestero.it/notizie/privatizzazione-dellabitare-come-aziende-immobiliari-stanno-cambiando-danimarca

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