

Mercoledì 10 Giugno 2026
Notizie mercati esteri [1]

Notizie dai mercati esteri - Slovacchia

Slovacchia: costruzioni edilizie a +13% nel primo trimestre 2026

La produzione edilizia in Slovacchia è cresciuta del 13,1% nel primo trimestre del 2026 rispetto allo stesso periodo del 2025, con un picco del +29,9% in marzo. Lo ha reso noto l'Ufficio di statistica slovacco (ŠÚ), evidenziando che sia le costruzioni residenziali sia le opere di ingegneria civile hanno contribuito positivamente.

Il risultato supera le attese e conferma che la domanda di abitazioni sta recuperando terreno dopo il rallentamento del 2023-2024, quando i tassi di interesse elevati avevano raffreddato il mercato immobiliare. Il calo dell'Euribor, il tasso a tre mesi si è attestato al 2,25% a maggio 2026, rispetto ai picchi superiori al 3,5% del 2023, ha allentato la pressione sui mutui a tasso variabile e reso più accessibili i nuovi finanziamenti.

Un secondo fattore è l'accelerazione nell'utilizzo dei fondi del Piano nazionale di ripresa e resilienza. Le risorse europee stanno finanziando sia la ristrutturazione di edifici pubblici sia la realizzazione di infrastrutture, entrambe voci che si riflettono direttamente nella statistica delle costruzioni. Gli analisti invitano però a non leggere il dato del primo trimestre come un trend consolidato. Il ritmo del 13% difficilmente sarà sostenuto nei trimestri successivi: una parte della crescita è stata anticipata dall'aspettativa di variazioni normative sul fronte delle concessioni edilizie, e alcune grandi commesse pubbliche potrebbero esaurirsi.

Le previsioni di consenso indicano per il 2026 una crescita del settore intorno al 6-7%, comunque superiore alla media degli anni precedenti. Sul fronte demografico, i dati dell'IFP segnalano che negli ultimi dieci anni i distretti intorno a Bratislava e Košice hanno registrato la crescita demografica più alta del paese. Il distretto di Senec ha visto aumentare la propria popolazione del 25%, mentre Dunajská Streda, Malacky, Pezinok e Košice-okolie hanno guadagnato tra il 6% e il 7%. La pressione abitativa nelle cinture suburbane delle due città principali resta quindi una delle componenti strutturali della domanda che sostiene il settore.

Prezzi delle case su del 11% in Slovacchia: trainano gli appartamenti, case in calo

Nel primo trimestre 2026, i prezzi delle abitazioni in Slovacchia sono cresciuti dell'11,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, secondo i dati della Banca nazionale slovacca (NBS) elaborati dalle inserzioni. La media nazionale si avvicina ai 2.900 euro al metro quadro. Il dato è però asimmetrico: la crescita è stata trainata esclusivamente dagli appartamenti, mentre i prezzi delle case unifamiliari sono calati e l'offerta complessiva è diminuita. Il mercato residenziale slovacco si presenta quindi come un mercato di venditori per gli appartamenti, specie in contesti urbani.

A Bratislava, l'area più costosa del paese con prezzi che nei quartieri centrali superano 5.000 euro al metro quadro, la domanda rimane sostenuta nonostante le difficoltà di accessibilità. Uno studio Deloitte ha collocato tre più grandi città slovacche tra le sette meno accessibili d'Europa in rapporto ai redditi locali. Le prospettive per il futuro sono incerte. Le aspettative sui prezzi futuri sono contrastanti, e il mercato sconta un'incertezza di fondo. Il calo netto dei nuovi mutui all'inizio dell'anno suggerisce che molte famiglie restano prudenti. La scarsità di offerta, tuttavia, continuerà a sostenere i prezzi nella parte alta del mercato.

I dati sulle vendite di appartamenti nel 2025 confermano la concentrazione del mercato residenziale slovacco nelle mani di pochi grandi sviluppatori. Cresco RE guida la classifica con 376 unità vendute e un portafoglio pianificato di 3.637 appartamenti. Lucron segue con 287 vendite e 2.853 in pipeline. Penta RE ha collocato 241 appartamenti e ha 2.965 unità in programmazione, mentre YIT ha venduto 248 appartamenti con un portafoglio pianificato di 457 unità. J&T Real Estate ha registrato 132 vendite e 334 unità pianificate.

Nel settore si segnala anche una nuova operazione di sviluppo: ITB ha ottenuto il permesso di zonizzazione per il progetto Nová Devínska nel quartiere di Devínska Nová Ves, a Bratislava. L'investimento previsto è di 55 milioni di euro per la realizzazione di 457 appartamenti. Il mercato immobiliare residenziale a Bratislava ha attraversato una fase di frenata negli ultimi anni, dopo i picchi registrati durante la pandemia e nell'immediato post-pandemia. I tassi di interesse più elevati sulla zona euro hanno ridotto la capacità d'acquisto, e il numero di transazioni si è contratto rispetto ai livelli storici.

Tuttavia, i grandi sviluppatori continuano a mantenere ampi portafogli di progettazione, scommettendo su una ripresa della domanda in un orizzonte di medio periodo. La concentrazione del mercato su pochi operatori riflette le difficoltà di accesso per i costruttori più piccoli, penalizzati dai costi di acquisizione delle aree edificabili nel capoluogo e dai tempi ancora lunghi per ottenere permessi, nonostante la revisione del Building Act entrata in vigore ad aprile 2025. I comuni lamentano che la nuova normativa ha complicato le autorizzazioni per le costruzioni minori e che le autorità edilizie hanno faticato ad adeguarsi alle nuove regole nel primo anno di applicazione.

Slovacchia: Produzione industriale, a marzo il calo rallenta allo 0,9%

La produzione industriale slovacca ha registrato a marzo un calo annuo dello 0,9 per cento, un miglioramento netto rispetto al -2,9 per cento di febbraio. È il secondo mese consecutivo in territorio negativo, ma il rallentamento della contrazione apre spiragli per una possibile inversione di tendenza nei prossimi mesi. Il dato è stato pubblicato dall'Ufficio statistico (ŠÚ).

Il principale fattore di freno resta il settore automobilistico, che a marzo ha segnato una flessione del 5,6 per cento su base annua. La performance negativa va però letta tenendo conto dell'effetto base: nello stesso mese dell'anno scorso i costruttori avevano accelerato la produzione in vista dell'introduzione dei dazi americani, gonfiando i volumi e creando un termine di paragone difficile da battere. Gli analisti si attendono per i prossimi trimestri una stabilizzazione, seguita da una ripresa graduale. Pesano anche le difficoltà degli altri comparti energy-intensive. La produzione di coke e prodotti petroliferi ha registrato un crollo del 45,7 per cento rispetto allo stesso mese del 2025, riflesso delle modifiche nei flussi di approvvigionamento legate alla fine del transito del petrolio russo attraverso l'oleodotto Družba. Anche la metallurgia e la chimica restano sotto pressione, schiacciate dai costi energetici tra i più alti dell'Unione europea per le imprese.

In controtendenza il settore farmaceutico, che ha messo a segno un balzo del 44,6 per cento. La produzione di medicinali è uno dei comparti su cui la Slovacchia sta puntando per diversificare la base industriale, riducendo la dipendenza dall'automotive. Gli investimenti degli ultimi anni cominciano a dare risultati, anche se i volumi assoluti restano modesti rispetto al peso storico dell'auto. Su base mensile la produzione è cresciuta dello 0,7 per cento, dato corretto per gli effetti stagionali, segno che la dinamica congiunturale si è leggermente rafforzata. Per il

complesso dell'industria, però, il primo trimestre del 2026 si chiude comunque in territorio negativo. Il quadro descritto dall'Ufficio statistico riflette le difficoltà strutturali di un'economia ancora troppo dipendente da poche filiere produttive e dal mercato tedesco. La domanda esterna fatica a ripartire, la transizione verso i veicoli elettrici procede a rilento e le tensioni commerciali con gli Stati Uniti pesano sulle prospettive. Gli istituti di previsione attendono per l'intero 2026 una crescita del Pil tra l'1 e l'1,5 per cento, sotto la media dei Paesi con rating equivalente.

Nel primo trimestre del 2026 la Slovacchia ha registrato un surplus della bilancia commerciale di 758 milioni di euro, in aumento del 71% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I dati dell'Ufficio Statistico mostrano un calo sia delle esportazioni, scese dell'1% a 27,9 miliardi di euro, sia delle importazioni, ridottesi del 2% a 27,2 miliardi di euro. Il surplus è dunque il frutto di una contrazione delle importazioni più rapida di quella delle esportazioni. Il risultato è solido, ma gli analisti invitano alla cautela. L'aumento dei prezzi delle energie importate atteso per il resto dell'anno rischia di erodere il vantaggio commerciale: le previsioni indicano che il surplus si ridurrà a circa l'1% del PIL nel 2026, rispetto al 2,2% attuale. L'energia è una voce critica per la Slovacchia, che importa la maggior parte del gas e del petrolio di cui ha bisogno.

Sul versante delle esportazioni c'è un fattore inedito che sta sostenendo i numeri: il segmento della produzione di munizioni. La Slovacchia ha aumentato la propria capacità produttiva nel comparto della difesa per rispondere alla domanda europea, accelerata dalle necessità dell'Ucraina. Le esportazioni di munizioni e materiale bellico stanno diventando una componente non trascurabile del mix export. L'industria automobilistica, storicamente il principale driver delle esportazioni slovacche, continua ad attraversare una fase di aggiustamento legata alla transizione verso i veicoli elettrici. Volkswagen, Stellantis e Kia, i tre grandi produttori con stabilimenti nel paese, stanno ricalibrano i volumi di produzione. In questo contesto, la diversificazione verso il comparto difesa è vista dal governo come una parziale compensazione strutturale.

(Contributo editoriale a cura della Camera di Commercio Italo-Slovacca **[2]**)
Ultima modifica: Mercoledì 10 Giugno 2026

Condividi

Reti Sociali

ARGOMENTI

Source URL: https://www.assocamerestero.it/notizie/notizie-dai-mercati-esteri-slovacchia-11

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