

Lunedì 19 Aprile 2021
Notizie mercati esteri [1]

Il mercato immobiliare danese

La Danimarca ha attraversato nel tempo numerosi cicli di espansione e contrazione delle compravendite. I prezzi degli immobili in Danimarca hanno raggiunto il picco nel secondo trimestre 2007, dopo gli enormi aumenti del 75.4%, dal secondo trimestre del 2007 al terzo trimestre del 2009, i prezzi degli immobili sono scesi di circa il 15,4%, a causa del crollo finanziario globale. Dal terzo trimestre 2009 al terzo trimestre 2010 c'è stata una ripresa di breve durata. Ma i prezzi degli immobili sono scesi di nuovo di circa il 9% dal quarto trimestre 2010 al quarto trimestre 2012, a causa della crisi del debito della zona euro. Da allora, il mercato immobiliare è migliorato gradualmente, rinforzandosi negli anni grazie alla domanda alimentata dai tassi di interesse negativi (Global Property Guide, 2020).

Negli ultimi anni il mercato immobiliare danese ha subito un'impennata e nel 2019 i prezzi delle case sono aumentati del 4,2% a livello nazionale rispetto al 2018, questo perché i tassi di interesse per chi intende acquistare un'abitazione toccano lo zero ed alcuni gruppi bancari offrono mutui a tassi di interesse negativi (0.5%) a 10 anni (Business Insider, 2019). Questa mossa ha contribuito a far salire i prezzi delle case. Il prezzo medio di un'abitazione di 140 metri quadri ammonta all'incirca a 250.000 euro, ma la situazione varia molto a livello territoriale. Una casa della stessa metratura a Copenaghen supera i 650.000 euro rispetto ai 156.000 euro necessari in media nella regione dello Jutland e ai 128.000 nell'isola di Bornholm nel Mar Baltico (ibid.).

In un contesto come quello attuale in cui le banche centrali congelano i tassi di interesse, la banca centrale danese ha mantenuto tassi negativi dal 2012 (Idealista, 2021) consentendo al cliente di rimborsare meno di quanto ricevuto in prestito, sempre tenendo conto degli altri oneri aggiuntivi addebitati dall'intermediario erogatore. L'istituto che concede il mutuo viene coperto dall'emissione di apposite obbligazioni (garantite da ipoteche sugli stessi immobili acquistati dai clienti) e il rischio d'insolvenza si trasferisce di fatto sugli obbligazionisti (Studio Cataldi, 2019).

Stando ai dati di Finance Denmark, gruppo che opera nel settore bancario e dei servizi finanziari danesi, durante febbraio 2021, si è registrato un aumento di case e appartamenti messi in vendita, di quasi 257 al giorno, superando tutti gli altri mesi da giugno 2019 (Finans Danmark, 2021).

A livello nazionale, i prezzi delle case hanno registrato un incremento medio tra il secondo e il terzo trimestre 2020, con un aumento annuo del 12,7% da gennaio 2020, secondo Danmark Statistik (Danmark Statistik, 2021). Migliori

prospettive di vendita dei vari tipi di alloggi sono la causa principale dell'aumento dei prezzi. Pertanto, una maggiore domanda ha consentito ai venditori di garantire prezzi più elevati per le loro proprietà (The Local Dk, 2020).

Per far fronte alla grande richiesta di alloggi abitativi, negli ultimi anni sono state costruite nuove aree di sviluppo designate vicino al centro di Copenaghen, tra cui Ørestad, tra il centro città e l'aeroporto, un nuovo quartiere commerciale e residenziale di 3,1 milioni di metri quadrati che ospita circa 10.000 residenti; Carlsberg City District, nel centro di Copenaghen, con case, scuole e uffici, mescolati ad edifici storici; Nordhavn, in precedenza un porto industriale e commerciale, adesso trasformato in un quartiere residenziale e commerciale con scuole, asili nido e strutture sportive in fase di sviluppo (Global Property Guide, 2020).

Fonte: https://bit.ly/3uXFGSE [2]

(Contenuto editoriale a cura della Camera di Commercio italiana in Danimarca [3])
Ultima modifica: Lunedì 3 Maggio 2021

Condividi

Reti Sociali

ARGOMENTI

Source URL: https://www.assocamerestero.it/notizie/mercato-immobiliare-danese

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