

## Spagna: mercato immobiliare in ripresa

Gli investimenti nel settore immobiliare spagnolo hanno mostrato un andamento espansivo nel 2017 e le previsioni per l'anno in corso si stanno confermando ugualmente positive. Per il segmento residenziale si prospetta un consolidamento del recupero: il prezzo delle abitazioni dovrebbe mantenere un trend crescente con incrementi intorno al 5-6%, percentuali che potrebbero essere superiori nei mercati più dinamici, come Madrid e Barcellona. Anche il settore terziario (uffici) mantiene una performance positiva. Dopo gli ottimi risultati raggiunti nel 2017, le previsioni per l'anno in corso sono favorevoli in base all'andamento economico del Paese e alla crescita dell'occupazione. Tanto che, per il mercato madrilenno si attendono volumi in contrattazione di circa 600 mila mq e per quello di Barcellona intorno ai 350 mila mq. Il mercato immobiliare retail offre ugualmente andamenti positivi supportati dalle previsioni avanzate per il consumo privato che, nel 2018, dovrebbe crescere di circa il 2,3% e dell'1,9% nel 2019. Il settore immobiliare logistico suscita ampio interesse tra gli investitori. Nel 2017, questo settore ha superato il milione e mezzo di metri quadri contrattati e le previsioni per il 2018 sono altrettanto positive. Infine, per quanto riguarda gli investimenti immobiliari legati al settore alberghiero, le aspettative per il 2018 sono ottimistiche dato il nuovo record di presenze turistiche raggiunto nel 2017.

Nel 1° trimestre 2018 l'economia spagnola ha mantenuto un andamento espansivo, seguendo una variazione congiunturale positiva che da diverso tempo la contraddistingue. Il motore della crescita continua ad essere la domanda interna, alla quale si aggiunge anche il contributo positivo della domanda estera. Un momento positivo quindi per il Paese, che nel 2017 ha registrato l'anno di svolta per l'immobiliare. Secondo l'FMI, anche il potere di acquisto degli spagnoli è salito e l'anno scorso ha superato quello italiano. L'incremento del numero di compravendite residenziali (oltre 532 mila, +16,3% rispetto al 2016) è stato il dato più elevato dal 2008. Un aumento che, secondo Scenari Immobiliari, ha interessato tutte le regioni, con crescite a due cifre in Cantabria (+22%), Navarra (26%), nelle Asturie (21,3%) e Madrid (19,6%). Nella sola capitale, durante l'ultimo trimestre 2017, sono state compravendute quasi 12 mila abitazioni.

Per fornire un termine di paragone, l'Italia che ha circa 15 milioni di abitanti in più della Spagna, durante il 2017 ha consuntivato oltre 450.000 compravendite, cresciute del 5% rispetto al 2016, quindi con una ripresa decisamente modesta se rapportata alla media europea e alla spinta iberica. Per il 2018, a fronte della fase di ripresa che contraddistingue l'economia iberica (PIL oltre il 3%), si ipotizza una crescita delle compravendite di oltre il 15%, percentuale che consentirà di superare la soglia di 600 mila unità.

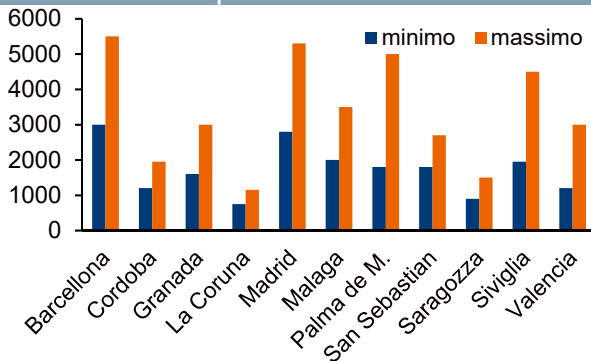
20 giugno 2018

Nota mensile

Intesa Sanpaolo  
Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolaro

Prezzi min e max al mq delle abitazioni



Variazione% dei prezzi medi

%	2018E/2017	2018E/2013	2018E/2008
Barcellona	17,2	-14,4	-28,5
Cordoba	2,8	-23,8	-41,0
Granada	8,0	-26,5	-45,0
La Coruna	0,4	-28,7	-31,7
Madrid	17,0	-13,6	-32,1
Malaga	5,2	-19,5	-40,2
Palma de M.	14,7	-12,4	-28,8
San Sebastian	4,8	-13,8	-29,6
Saragozza	-0,5	-33,8	-57,5
Siviglia	8,8	-22,6	-39,8
Valencia	8,5	-18,8	-47,8

Fonte: Scenari Immobiliari

Nota: E = stima. Fonte: Scenari Immobiliari

Intesa Sanpaolo Casa  
distribuisce questo studio realizzato da

In generale i valori medi di vendita delle abitazioni in Spagna hanno registrato a fine 2017 un aumento del 6,2%, il quarto anno consecutivo di crescita. Ciò nonostante però i valori non sono tornati ancora quelli ante-crisi (precedenti il 2008) con un differenziale che, secondo Scenari Immobiliari, varia dal 10% al 20% in tutte le principali città. A livello nazionale i prezzi sono scesi circa del 41% nel periodo 2008-2013, poi hanno iniziato a recuperare, e dal 2014 al 2017 sono aumentati mediamente del 15%, ma la differenza con i prezzi massimi registrati durante il boom del 2004-2007 rimane ancora elevata. Secondo alcuni operatori locali nel 2018 i prezzi delle case dovrebbero salire del 4,7% circa, seguendo il trend in atto e il recupero del 2017.

Per le abitazioni di nuova costruzione l'aumento dei valori è stato del 5,9%. Nel 2017 Madrid e Barcellona hanno registrato l'incremento più alto dei prezzi di vendita su base annua e si attendono aumenti di circa il 17% nel 2018. Occorre tuttavia sottolineare che a Barcellona le quotazioni residenziali hanno perso il 28,5% dal 2008, a Madrid il 32%. Attualmente nella capitale i valori vanno dai 2.800 euro al metro quadrato per i quartieri periferici ai 5.300 euro per le zone più richieste, mentre a Barcellona si compra a valori compresi tra 3.000 e 5.500 euro al metro quadrato. I valori si riducono nelle città minori, soprattutto in quelle con minor *appeal* turistico, dove i prezzi minimi scendono anche sotto i 1.000 euro al metro quadrato.

A spingere il mercato immobiliare si individuano diversi fattori: la domanda sostenuta, le politiche che incoraggiano i mutui, il forte interesse da parte degli investitori e nuovi sviluppi residenziali che richiamano acquirenti. Il prezzo del 70% delle case è comunque sotto i 150 mila euro e il 34,6% delle vendite riguarda case comprese tra 60 e 90 metri quadrati.

## Avvertenza generale

Il presente documento costituisce uno stralcio di una ricerca in materia di investimenti preparata e distribuita da Intesa Sanpaolo SpA, banca di diritto italiano autorizzata alla prestazione dei servizi di investimento dalla Banca d'Italia, appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo.

Le sezioni de documento dedicate al mercato immobiliare sono distribuite anche da Intesa Sanpaolo Casa, società appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo, autorizzata all'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare.

Le informazioni fornite e le opinioni contenute nel presente documento si basano su fonti ritenute affidabili e in buona fede, tuttavia non viene fornita nessuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, relativamente all'accuratezza, completezza e correttezza delle stesse.

Le opinioni, previsioni o stime contenute nel presente documento sono formulate con esclusivo riferimento alla data di redazione dello stesso e non vi è alcuna garanzia che i futuri risultati o qualsiasi altro evento futuro saranno coerenti con le opinioni, previsioni o stime qui contenute. Qualsiasi informazione contenuta nel presente documento potrà, successivamente alla data di redazione del medesimo, essere oggetto di qualsiasi modifica o aggiornamento da parte di Intesa Sanpaolo, senza alcun obbligo da parte di Intesa Sanpaolo di comunicare tali modifiche o aggiornamenti a coloro ai quali tale documento sia stato in precedenza distribuito.

Lo scopo del presente documento è esclusivamente informativo. Nessuna società del Gruppo Intesa Sanpaolo, né alcuno dei suoi amministratori, rappresentanti o dipendenti assume alcun tipo di responsabilità (per colpa o diversamente) derivante da danni indiretti eventualmente determinati dall'utilizzo del presente documento o dal suo contenuto e nessuna responsabilità in riferimento a quanto sopra potrà conseguentemente essere attribuita agli stessi.

Il presente documento è pubblicato con cadenza mensile.