

Nell'Europa del post pandemia la casa costa sempre di più

Residenziale. Condizioni di finanziamento favorevoli, rimbalzi del Pil e incertezze legate al Covid stimolano gli investitori a concentrarsi sul settore immobiliare, percepito come asset «stabile»

Evelina Marchesini

Fuochi d'artificio d'estate per i prezzi delle case in Europa. La pandemia sembra infatti aver innescato una corsa al rialzo delle quotazioni, al di là di ogni ragionevole previsione, con rimbalzi da manuale. Fanno eccezione pochi Paesi, tra cui l'Italia, che resta ancora ai margini dei festeggiamenti – o dei rischi di bolla secondo alcuni analisti – con un trend dei prezzi ancora negativo.

Uno sguardo generale

Anche a livello globale si vedono balzi dei prezzi, dagli Stati Uniti al Canada e all'Asia. Un nuovo studio condotto da **Global Property Guide** evidenzia che alla fine di marzo 2021 (ultimi dati disponibili a livello globale) i prezzi reali delle case – vale a dire aggiustati per tenere conto dell'erosione del tasso d'inflazione – erano aumentati in 43 su un totale di 57 Paesi monitorati. I prezzi nominali, addirittura, sono cresciuti in 50 Stati e scesi solo in sette.

Europa in gran forma

Il Vecchio Continente resta un baluardo della ripresa dei prezzi delle case, secondo **Global Property Guide**. «I prezzi del residenziale sono aumentati in almeno 23 dei 26 Paesi europei analizzati – spiega lo studio – e 4 dei primi 10 mercati residenziali nel mondo per crescita sono in Europa».

A guidare l'Europa è il Montenegro con il suo +28,7% reale annuo (quindi già depurato degli effetti dell'inflazione) e non si tratta solo di un effetto sulla carta. Il Paese, piccolo ma dai paesaggi mozzafiato, è meta degli acquisti degli investitori stranieri e gli investimenti dall'estero sono cresciuti, per quanto riguarda il real estate, del 35,9% su base annua, a quota 37,1 milioni (cifre non paragonabili, ovviamente, a ciò che accade nei grandi d'Europa).

Un altro *strong performer* è la Slovacchia con il +14,38% annuo reale, che fa seguito al +5,66% dello stesso periodo del 2020. A sostenere la cre-

scita, sono i forti fondamentali e la richiesta sostenuta di acquisti residenziali sia dall'interno sia dall'estero.

I prezzi delle case in Turchia crescono del 13,59% in termini reali, ben altro passo rispetto al +2,85% del 2020. Il Paese è soggetto a un'instabilità che si è ripercossa anche nella svalutazione della lira turca, fattore che rende particolarmente appetibile il residenziale per gli investitori stranieri, che comprano (soprattutto quelli del Golfo).

In Svezia, prezzi delle case sono saliti dell'11,28% in termini reali, contro il più modesto 3,77% dello stesso periodo 2020. Il Paese è governato da uno squilibrio tra domanda e offerta di case, che spinge i prezzi al rialzo.

La «stabilità» di Germania e UK

Crescono di quasi il 10% (+9,59% in termini reali), i prezzi in Germania. Si tratta di una crescita strutturale, visto che anche nel 2020 l'aumento dei prezzi era stato del 12 per cento. «Il mercato residenziale tedesco cresce ininterrottamente da 6 anni – sottolinea **Global Property Guide** – con un aumento dei prezzi complessivo dal 2014 a oggi del 67 per cento». A sostenere la crescita, una forte domanda di alloggi residenziali, un mercato strutturato e guidato da investitori istituzionali e norme evolute, un'urbanizzazione in costante evoluzione e finanze delle famiglie in buona salute.

Cresce anche il mercato residenziale del Regno Unito, a Brexit completata, con un +5,33% in termini reali dopo il modesto +0,75% del 2020. A Londra, che è di fatto un mercato a sé stante, i valori sono saliti del 3,99%, contro il precedente -0,77 per cento.

Le transazioni sono decollate del 54,6% su base annua, con un'economia reale attesa a un +5,7% nel 2021.

Altri mercati residenziali forti in Europa sono l'Austria (+9,48%), i Paesi Bassi (+9,2%), l'Estonia (+9,09%), la Norvegia (+7,69%), la Danimarca (+7,29%) e il Portogallo (+6,27 per cento).

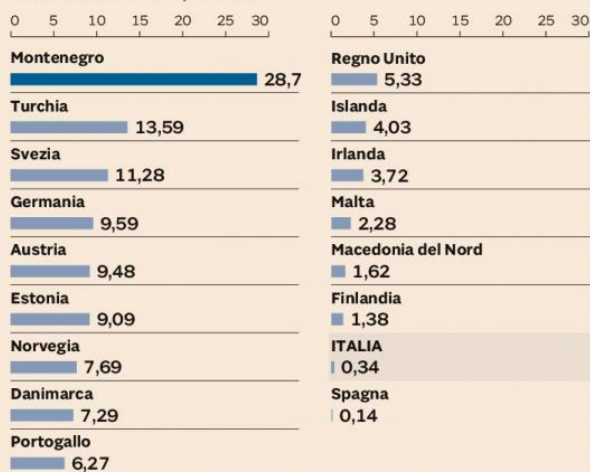


Stabilità tedesca

Immagine di un quartiere residenziale a Weetzen, in Germania. Dal 2014, nel Paese i prezzi sono cresciuti del 67%. Forte domanda e un mercato strutturato guidato da investitori istituzionali

Prezzi in crescita

Gli aumenti dei prezzi delle case in Europa (fine marzo 2021)
Variazione % annua a prezzi reali



Fonte: Global Property Guide

© RIPRODUZIONE RISERVATA