

Mercoledì 7 Febbraio 2024
Notizie mercati esteri [1]

Slovacchia: valori degli immobili sopravvalutati del 30%

A cosa è dovuto il rallentamento della crescita dei prezzi degli immobili in Slovacchia? Le motivazioni sono tante, ma vediamo prima quale è la situazione attuale. Durante le vacanze estive e a settembre, i prezzi degli immobili in Slovacchia sono aumentati dell'1,6% rispetto al periodo primaverile. La crescita trimestre su trimestre è stata del 6,4%. Un tasso di crescita così lento (1,6%) si è avuto solo nel periodo 2013-2019.

Tradizionalmente, gli sviluppi nelle diverse regioni sono contrastanti. Le regioni di Banská Bystrica e Trnava hanno registrato un leggero calo dei prezzi delle case dopo un lungo periodo di crescita. Ciò può essere dovuto alla stabilizzazione e alla correzione della situazione, visto che i prezzi nelle suddette regioni erano saliti alle stelle. Anche nel mercato immobiliare più forte della Slovacchia, Bratislava, si assiste a un raffreddamento. Il picco dei prezzi si è registrato a luglio 2023, da allora l'aumento dei prezzi è andato decrescendo di mese in mese ed il mercato non permette che i prezzi risalgano oltre quel picco. Prešov (7,4%) e Tren?ín (5%) non segnano cedimenti del mercato, anche se va detto i prezzi degli immobili non erano lievitati come nelle altre regioni.

L'accesso ai mutui è sempre più limitato per due motivi. Il primo è l'aumento dei tassi di interesse dei prestiti ipotecari, il secondo è la riduzione dei bilanci familiari e individuali a causa dell'elevata inflazione. Questo sta permettendo agli acquirenti di avere un certo margine di negoziazione dei prezzi dato che gli immobili rimangono sul mercato un po' più a lungo.

Quale scenario si aspetta la banca centrale slovacca per la Slovacchia?

La Banca Nazionale Slovacca si attende una stagnazione della crescita dei prezzi, ma avverte che i prezzi degli immobili sono lontani dal riflettere la realtà economica della Slovacchia e il loro prezzo di mercato non si discosta di molto dal periodo in cui i mutui erano significativamente più economici. In base ai dati pubblicati i prezzi delle case in Slovacchia sono del 30% sopravvalutati; quindi, o ci sarà una lunga stagnazione dei prezzi o l'inflazione e l'aumento dei salari nominali riporteranno il mercato alla normalità. La NBS dice chiaramente che però in alcune zone i prezzi degli immobili cresceranno o diminuiranno di più, in altri di meno. Ciò varierà a seconda della regione, ma anche della posizione all'interno di una città, di un comune o di una regione. Nei prossimi trimestri, secondo la NBS, potrebbero verificarsi piccole fluttuazioni. Uno dei motivi è il fatto che si sta registrando un aumento record dei nuovi permessi di costruzione ed è in via di costruzione un numero da record di nuovi appartamenti. Questo dovrebbe alleviare la "fame di immobili" degli slovacchi e riportare il rapporto domanda-offerta alla normalità, oltre

a raffreddare ulteriormente i prezzi.

(Contenuto editoriale a cura della Camera di Commercio Italo-Slovacca [2])
Ultima modifica: Mercoledì 7 Febbraio 2024

Condividi

Reti Sociali

ARGOMENTI

Immobiliare [3]

Source URL: https://www.assocamerestero.com/notizie/slovacchia-valori-degli-immobili-sopravvalutati-del-30

Collegamenti
[1] https://www.assocamerestero.com/notizie/%3Ffield_notizia_categoria_tid%3D1122
[2] https://www.assocamerestero.com/ccie/camera-commercio-italo-slovacca
[3] https://www.assocamerestero.com/ricerca-per-argomenti/%3Ftid%3D1196