



Real Estate 24

Spagna: volumi
record tra case,
data center e hotelSpagna, investimenti
in immobili da record

Laura Cavestri — a pag. 15

L'evento. Alla fiera del settore a Barcellona i capitali esteri sono attesi in crescita del 30% sul 2024. Il residenziale è in testa, con hotel e Data center

Laura Cavestri

«Venti anni fa eravamo Pigs. Oggi siamo nella "Top 3" dei Paesi più attrattivi per gli investimenti immobiliari in Europa. E siamo sul lato giusto del business». Con un misto di orgoglio e consapevolezza che la sfida ora sarà trasformare un ciclo positivo in un trend strutturale, è stato il portoghese Pedro Coelho (ceo di Square Asset Management) a illustrare, martedì scorso, perché la Spagna sarà sempre più una meta ambita per il business immobiliare.

La cornice è stata "The District", la fiera del comparto immobiliare ibero che si è svolta a Barcellona da martedì a giovedì scorsi, cui quest'anno l'Italia partecipa con una delegazione istituzionale importante in quanto Paese ospite. Con la locomotiva tedesca ingrippata, le turbolenze in Francia e l'abbassamento dei tassi di questi mesi il mercato ha premiato la relativa stabilità di Spagna e Italia.

Il quadro economico

«Soprattutto della prima – spiega Sergio Fernandez, head of capital market Jll Spain – per un mix di fattori. L'economia cresce del 2,5% e l'immobiliare è lo specchio di un sistema "in salute", la demografia cresce due volte sopra la media Ue per una forte immigrazione (qualificata e non) proveniente dai Paesi del Centro e Sud America. Che attraggono anche molti studenti universitari nelle circa 20 città che, con Madrid e Barcellona in testa, compongono la rete urbana del Paese. Poiché il turismo». Dopo il Covid, ancora di più la Spagna è diventata la meta per la casa estiva delle famiglie del nord Europa e il *buena retiro* dei relativi pensionati. Canarie, Baleari, ma anche tutta la costa che da

Barcellona arriva in Andalusia.

Secondo l'ultimo *snapshot* di Colliers – che oltre alle transazioni, comprende, per tutte le asset class anche le riconversioni e le vendite di terreni – il volume di tutti gli investimenti del comparto immobiliare, in Spagna, nel primo semestre ha raggiunto gli 8,2 miliardi (in Italia siamo sopra ai 5 miliardi) in crescita del 44% rispetto allo stesso periodo del 2024. Con una crescita del 20% (pari a 1,7 miliardi) per gli hotel e del 52% (pari a quasi 1,5 miliardi, il segmento in maggiore crescita oltre a quello degli *alternatives*) per il residenziale. Che in Spagna si traduce soprattutto in flex living, alloggi in affitto a breve-medio termine che combinano flessibilità e servizi, a metà tra l'offerta alberghiera e quella residenziale tradizionale. Queste soluzioni hanno un rendimento lordo di circa il 5%, superiore al *built to rent* (costruito per l'affitto a più lungo termine, pari al 4,15% annuo) e anche agli studentati (che rendono non oltre il 4,7 per cento).

Il dibattito

Per Alberto Díaz, *managing director of capital markets* di Colliers Spain, «entro il 2025, avremo il 30% in più di investimenti globali in Spagna rispetto al 2024. Questo è il momento della Spagna e dobbiamo coglierlo».

«I turisti alto-spendenti che vengono dal Nord Europa – ha spiegato Paloma Pérez Bravo, neo ceo Residential di Lucas Fox – per lo più decidono di "vivere" la Spagna, di integrarsi, mantenendo un legame con la famiglia o delle proprietà nel Paese di origine. Ecco perché il flex living è un'ottima soluzione per vivere, ad esempio almeno sei mesi l'anno, la Spagna. Per altri è invece un primo passo che può durare qualche anno prima di decidere poi, definitivamente, di acquistare».

Un ottimismo confermato anche da investitori come Frédéric Jariel, co-direttore della società francese

Tikehau Capital, per cui la Spagna è «un'ottima destinazione d'investimento» avendo «il debito più economico e i rendimenti più alti d'Europa» e dove «cresce anche l'interesse, ad esempio, per asset legati alla transizione energetica come i Data center».

Ma non è tutto oro. Molti operatori – come il direttore generale della società di consulenza Busquets Gálvez, Ignasi Busquets – hanno criticato la norma che a Barcellona impone di riservare il 30% dell'edilizia popolare nei nuovi sviluppi e che «rischia di bloccare le licenze perché non è redditizio per gli investitori».

«Il flex living soddisfa oggi una carenza di prodotto immobiliare per un parte della domanda. Ma per tutto il segmento del living c'è spazio, dall'affordable housing per le famiglie al senior living per gli anziani – ha detto Carlos Pérez de Yrigoyen – *director real estate* di Hipoges (50 miliardi di Aum) –. I fondamentali sono forti ma è necessario però mantenere un framework regolatorio stabile senza eccessiva frammentazione regionale».

La presenza italiana

«Sempre più operatori italiani guardano con interesse al mercato spagnolo, e alcune nostre realtà hanno già iniziato a operare – ha spiegato Davide Albertini Petroni, presidente di Assoimmobiliare –. L'interesse nasce dalla necessità dell'immobiliare italiano di diversificare geograficamente e ampliare i settori di attività. Il nostro Paese sta affrontando sfide come lo sviluppo del residenziale sia in proprietà sia in locazione a prezzi accessibili, e la rigenerazione del patrimonio immobiliare sia pubblico sia privato in chiave Esg. Questi obiettivi, previsti anche nel contesto del Piano Casa e dei processi di riconversione pubblica, richiedono l'apporto di capitali significativi, anche di natura privata e a lungo termine».





CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Quotidiano

06-10-2025

Pagina 1+15

Foglio 2 / 2

Il Sole

24 ORE



www.ecostampa.it

Illustrando le potenzialità di Roma e Napoli, i rispettivi assessori all'Urbanistica, Maurizio Velocchia e

Laura Lieto, hanno sottolineato l'apertura delle città ai capitali esteri, le priorità legate a un housing

economicamente accessibile e l'importanza di creare ponti con le altre città soprattutto del Sud Europa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'immobiliare italiano punta a crescere oltre confine e ad attirare fondi stranieri per Piano casa e riconversioni



A questa terza edizione l'Italia è stata Paese ospite, presente con una delegazione di operatori



Meta ambita.

Nel Paese l'economia cresce del 2,5% e il real estate è lo specchio di un sistema in salute



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458



L'ECO DELLA STAMPA®
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE

Dicono di Noi