

UNGHERIA. MERCATO STABILE

INTERESSE PER IMMOBILI CON POSSIBILITA' DI LOCAZIONE TURISTICA

Il Gruppo Tecnocasa è presente in Ungheria dal 1996 attualmente sul territorio sono presenti 37 **agenzie Tecnocasa 1 punto vendita Kiron** (mediazione creditizia) che operano coinvolgendo circa 150 collaboratori.

“Il mercato immobiliare ungherese, subito dopo la pandemia aveva mostrato segnali di ripresa piuttosto importanti, ma l’attuale situazione socioeconomica e il conflitto in Ucraina hanno segnato un forte rallentamento nell’economia ungherese” - afferma *Laura Bindi, Responsabile Sviluppo Tecnocasa in Ungheria* – “In particolare i prezzi degli immobili a Budapest sono diminuiti di circa il 15% rispetto all'anno scorso. A seguito di un atteggiamento prudentiale dei potenziali acquirenti, i tempi di vendita degli immobili si sono allungati ed attualmente arrivano a toccare punte di 6-12 mesi. Inoltre, nelle agenzie del Gruppo Tecnocasa, registriamo che gli appuntamenti di vendita per l’acquisto di un immobile di interesse si ripetono almeno 3-4 volte, segno che comunque il mercato immobiliare è interessante, ma molti stanno aspettando le decisioni legate ai tassi agevolati per le famiglie, che per il momento vedono un rallentamento dell’erogazione da parte dello Stato. Pertanto, vi sarà un’inversione di tendenza con una diminuzione sia **delle quotazioni immobiliari** in tutto il Paese sia **del numero delle compravendite**” - prosegue Bindi.

“In Ungheria è diminuito il numero di stranieri che acquistano immobili da ristrutturare e rivendere. Mentre molte persone di origine asiatica abitano stabilmente nel Paese. – continua *Laura Bindi* – Una curiosità legata agli investitori ungheresi invece è la diffusione dell’“HOME STAGING”, cioè l’abbellimento puramente estetico dell’immobile; caratteristica che influenza gli acquisti, perchè vengono selezionati più velocemente immobili in buone condizioni, prevalentemente in buono stato o ristrutturati”.

La zona centrale di Budapest ha subito un rallentamento delle richieste a causa dei prezzi molto alti per l’usato (circa 3.200-4.500 Euro al mq = 1.200.000-1.700.000 HUF al mq), il poco nuovo disponibile ha valori molto elevati (8.000 Euro al mq = 3.000.000 HUF al mq).

“La zona centrale di Budapest sarebbe adatta all’affitto turistico, - prosegue *Laura Bindi, Responsabile Sviluppo Tecnocasa in Ungheria* - ma il comune non concede più nuovi permessi con questa destinazione. In ogni stabile solo il 5% degli appartamenti può essere adibito ad uso turistico, a in seguito delle proteste degli albergatori che hanno perso grosse quote di mercato. Mentre i distretti confinanti, ad esempio i **distretti 6, 7 e 8**, non pongono limiti invece all’uso turistico e si stanno attivando in questo senso; in alcuni casi se c’è il permesso per effettuare delle locazione turistica si vende più velocemente e ad un prezzo più vantaggioso.

Il fiorino non ha un cambio fisso legato all’euro, in quest’ultimo anno è oscillato tra i 375 HUF e 416 HUF per tornare a 375 HUF a fine giugno, quindi per gli acquirenti che pagano in Euro il prezzo degli immobili è sempre interessante”. conclude *Laura Bindi, Responsabile Sviluppo Tecnocasa in Ungheria*