



FOCUS IMMOBILIARE UNGHERIA 2018-2019

DR. LORENZO AMATO

STUDIO LEGALE AVV. BALINT HALMOS

1055 BUDAPEST - FALK MIKSA UTCA 28

TEL: +36 1 321 1245

TEL: +36 70 290 4028

FAX: +36 1 450 0929

INFO@LEGAL-SOCIETY.COM

SITUAZIONE GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE

- Secondo le stime di Forbes (2018) → le vendite di immobili sono in costante aumento in Ungheria
- Si prevede la cifra record di 180.000 transizioni a fine anno 2018
- Budapest resta la città piu' gettonata con incremento dei prezzi compreso tra i 150 e i 300 Euro/mq.
- A Budapest il prezzo medio di immobili non nuovi nei distretti centrali si aggira intorno ai 2.200 Euro/mq.
- Gli appartamenti piu' venduti hanno dimensioni tra i 40 e 60 mq.
- Aumento compravendite a Buda e Pest di immobili tra i 100 e 120 mq. → + 8% e +4%
- Si prevede un aumento a Budapest dei prezzi di +4% per il 2019



SITUAZIONE MERCATO IMMOBILIARE UFFICI

- Il mercato immobiliare degli Uffici è in costante crescita
- Nell'ultimo trimestre dell'anno 2018 → 145 contratti di locazione stipulati
- Tasso di superficie non locata → 6.4% valore storico al minimo
- Budapest → zona con piu' alto tasso di occupazione → Vaci Ut che vede la forte presenza di grosse multinazionali straniere



SITUAZIONE IMMOBILIARE RETAIL ED INDUSTRIALE

- Espansione nel settore Retail → +10%
- Volume di investimenti nel settore Retail per ricerca fondi ad uso commerciale (III trimestre 2018) pari a 500 ml. di Euro
- Fabbricati adibiti ad uso industriale → settore trainante → logistica → +83% terzo trimestre 2018, superficie disponibile → circa 76 mila mq.



SITUAZIONE MERCATO STUDENTATO

- Budapest grazie alle sue prestigiose Università attira sempre piu' studenti da tutte le parti del mondo, grazie anche alle numerose borse di studio erogate dal governo
- Si stima che Budapest possa raggiungere nel 2023 il numero di 40.000 studenti stranieri
- Una ottima occasione di investimento considerando la crescita dei costi degli affitti → +10%
- Gli immobili piu' ricercati dagli studenti si trovano in centro e/o in prossimità delle sedi universitarie



SITUAZIONE IMMOBILIARE TURISMO

- Con riferimento al periodo Gennaio-Settembre 2018 → +3.9% pernottamenti in Ungheria
- Visitatori → 24.6 milioni → 12.1 mil. stranieri e 12.5 mil. locali
- Ricavi lordi di affittuari di case e albergatori → +10% rispetto all'anno precedente
- Si prevede una forte espansione anche per l'anno 2019, restando l'Ungheria e Budapest una meta di grande attrazione turistica



INVESTIMENTO IMMOBILIARE PER STRANIERI

- Il mercato immobiliare ungherese è aperto senza limitazioni a tutti gli stranieri (U.E. ed extra U.E.)
- L'acquisto di terreni agricoli è soggetto a diverse limitazioni, è possibile solo per le persone fisiche e non per le persone giuridiche (es. società)
- Secondo i piu' recenti dati del 2018 → gli stranieri hanno acquistato circa 8 mila case in Ungheria pari al 5% del totale delle transazioni
- Gli acquirenti stranieri piu' presenti sono stati tedeschi e cinesi
- Spesa media 130.000 mila Euro



INVESTIMENTO IMMOBILIARE ASPETTI FISCALI



- Imposta di registro → 4% del valore dell'immobile sul contratto – valore scende al 2% se acquistato a fini imprenditoriali con rivendita entro 36 mesi dall'acquisto
- Imposta su immobili → Varia a seconda dei Comuni
- Imposta su valore aggiunto (IVA) → 5% per vendita di immobili ad uso civile di abitazione o costruzione che abbiano ricevuto abitabilità' - valore esteso fino al 2023
- Persone fisiche → se immobile rivenduto nei 5 anni si paga 15% su differenziale acquisto/vendita fino ad arrivare a zero, se passati i 5 anni dall'acquisto
- Persone fisiche → Ricavo su Affitti Immobili → 15% flat tax
- Persone giuridiche → Redditi da impresa → 9% flat tax + 2% tassa comunale (vecchia IRES)

CONCLUSIONI



-
- Il mercato immobiliare a Budapest ed in tutta l'Ungheria si dimostra in continuo fermento in tutti i settori
 - Le banche si dimostrano al momento disponibili ad erogare mutui ed allungare i tempi di rimborsi
 - La domanda di immobili sta spingendo notevolmente i prezzi al rialzo
 - La sempre piu' ardua ricerca di personale qualificato da impiegare nel settore edile puo' rappresentare una opportunita' per le imprese italiane del settore

*In tale contesto lo **Studio Legale dell'Avv. Balint Halmos** mette a disposizione tutta la sua esperienza professionale per aiutare il cliente al miglior investimento immobiliare*

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Dr. Lorenzo Amato

Studio Legale AVV. Balint Halmos

1055 Budapest - Falk Miksa Utca 28

Tel: +36 1 321 1245

Tel: +36 70 290 4028

Fax: +36 1 450 0929

info@legal-society.com