



WIRE

WORLDWIDE INVESTMENT IN REAL ESTATE

IL MERCATO IMMOBILIARE DI PARIGI



PANORAMICA SULLA FRANCIA:

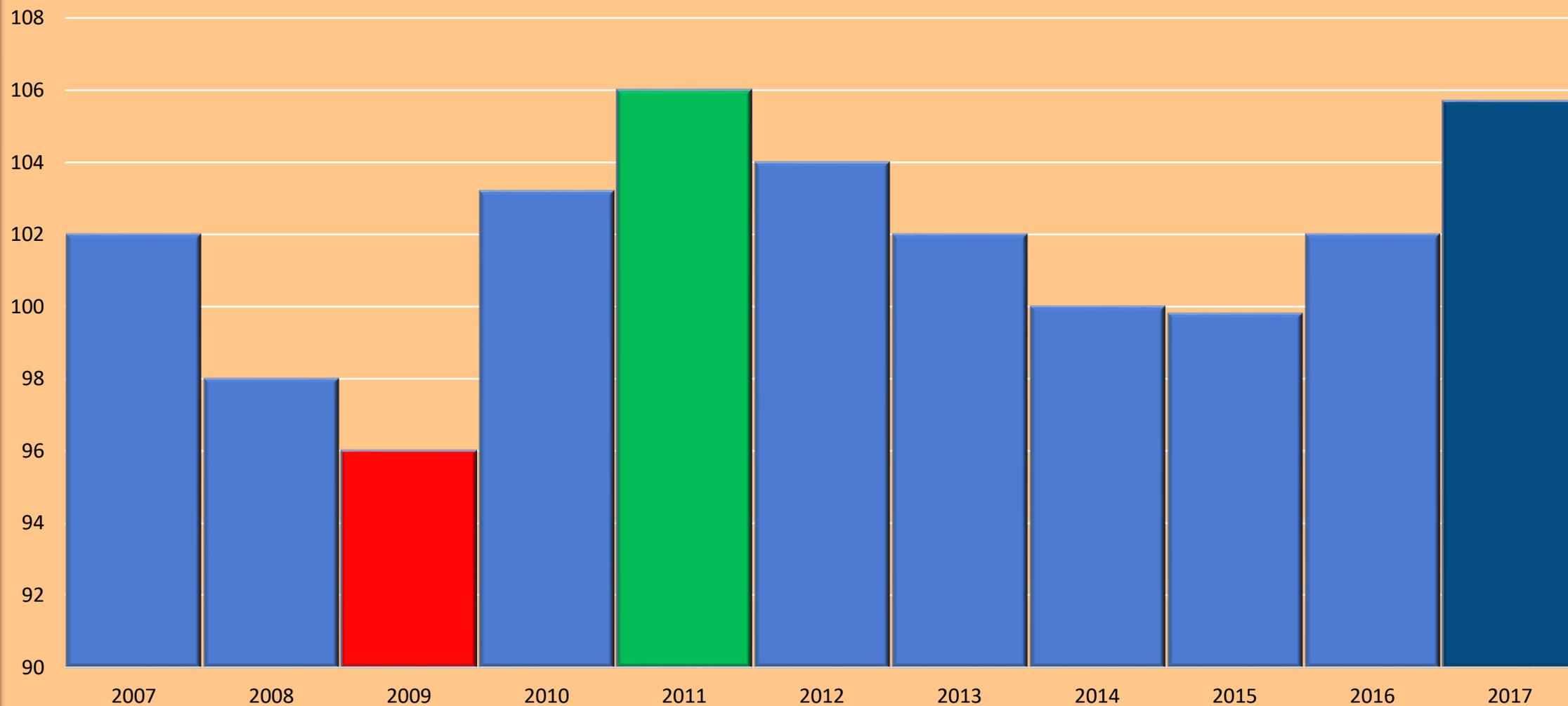
Nell'ultimo decennio il mercato immobiliare della Francia è stato soggetto ad una certa volatilità, che resta comunque inferiore a quella della maggior parte degli stati europei.

Ciò è dovuto principalmente alla crisi finanziaria, con l'indice dei prezzi degli immobili che tocca il suo minimo nel 2009 (96) per poi recuperare velocemente terreno fino al 2011(106), anno in cui si tocca un nuovo massimo storico.

Il mercato rimane stabile fino al 2016 a causa di questioni politiche e di saturità del mercato. Nel 2017 (105,7) invece, l'elezione del Presidente Macron, gli effetti della Brexit e una sostenuta ripresa economica portano ad una rapida ascesa dell'indice dei prezzi immobiliari francese. Ormai vicino al massimo del 2011, sembra che l'indice nel 2018 raggiungerà nuovi picchi vista la crescente domanda da parte di investitori esteri.

Source: Eurostat

Indice del Prezzo degli Immobili - Francia (year-end values)



La crisi non ha avuto conseguenze rilevanti per il mercato immobiliare di **Parigi**. La città resta un mercato sicuro, stabile e che offre comunque abbondanti margini di apprezzamento.

Dopo una stand-by di circa 5 anni i prezzi hanno ripreso a salire nel 2017 raggiungendo i **9077 €/MQ (+8,11%)** ed il pattern sembra protrarsi anche per il 2018.

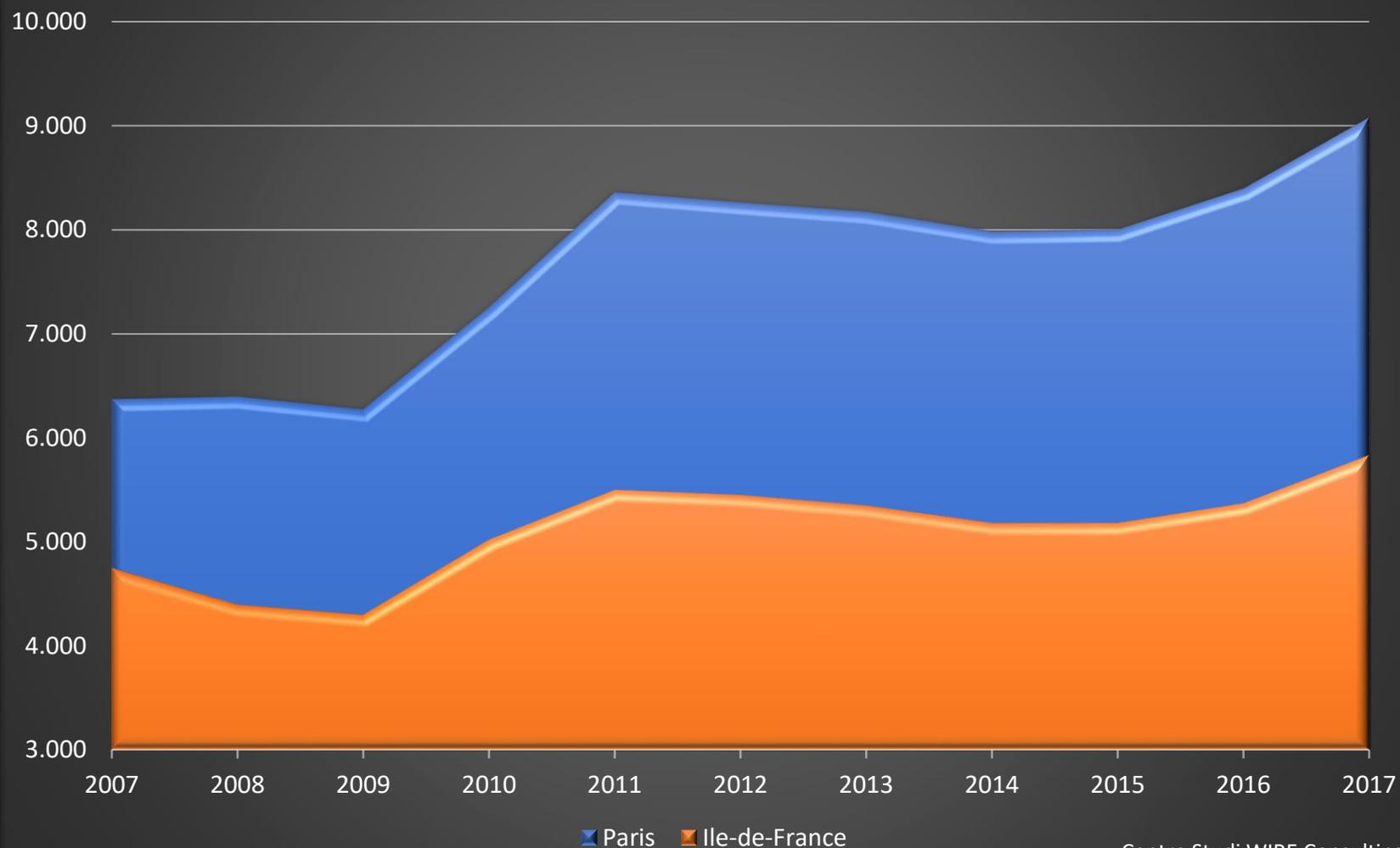
Le ragioni della scarsa volatilità di breve periodo sono da ricercarsi nei costi elevati connessi alle transazioni (circa 7%) e l'assenza di un mercato strutturato per il rifinanziamento.



MACRO-CAUSE DELL'INCREMENTO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI A PARIGI:

- La città ha quasi raggiunto il suo limite di espansione, quindi l'offerta non aumenta con il crescere della domanda
- Tassi d'interesse ai minimi storici. Gli investitori sono consapevoli che non scenderanno ulteriormente
- Nuovo ottimismo in seguito alle elezioni di Macron. Attese di riduzione sulle tasse sul capitale e possibile deregolamentazione dei vincoli sui valori d'affitto di Parigi
- La Brexit ha spostato l'interesse di molti investitori da Londra a Parigi

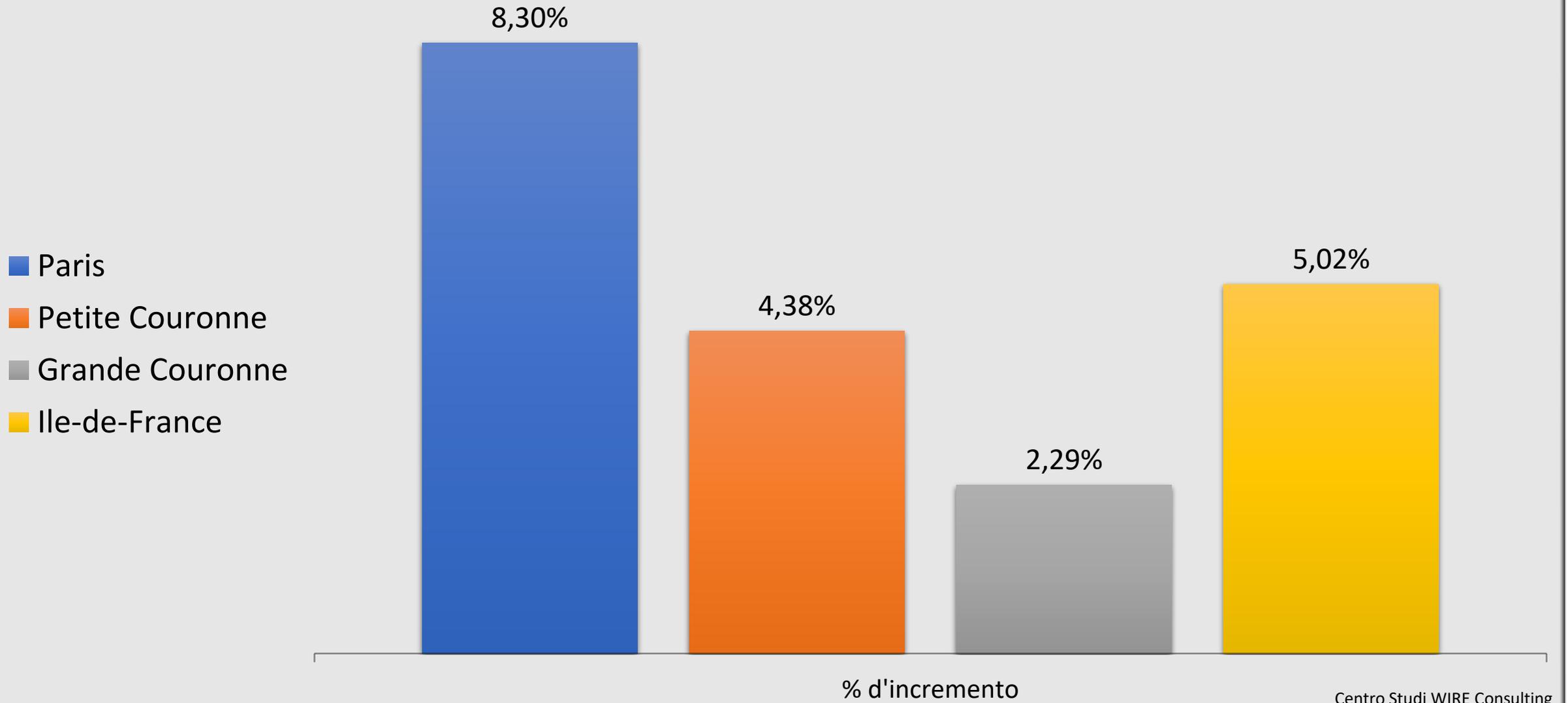
Parigi vs Ile-de-France €/MQ



Centro Studi WIRE Consulting

I prezzi al metro quadro elevati appaiono pienamente sostenibili a Parigi, che, oltre a crescere di più rispetto alla media nazionale, fa da traino all'intero mercato immobiliare regionale. Si nota come, rispetto all'Ile-de-France, Parigi regga meglio i cicli economici negativi e reagisca più che proporzionalmente a quelli espansivi.

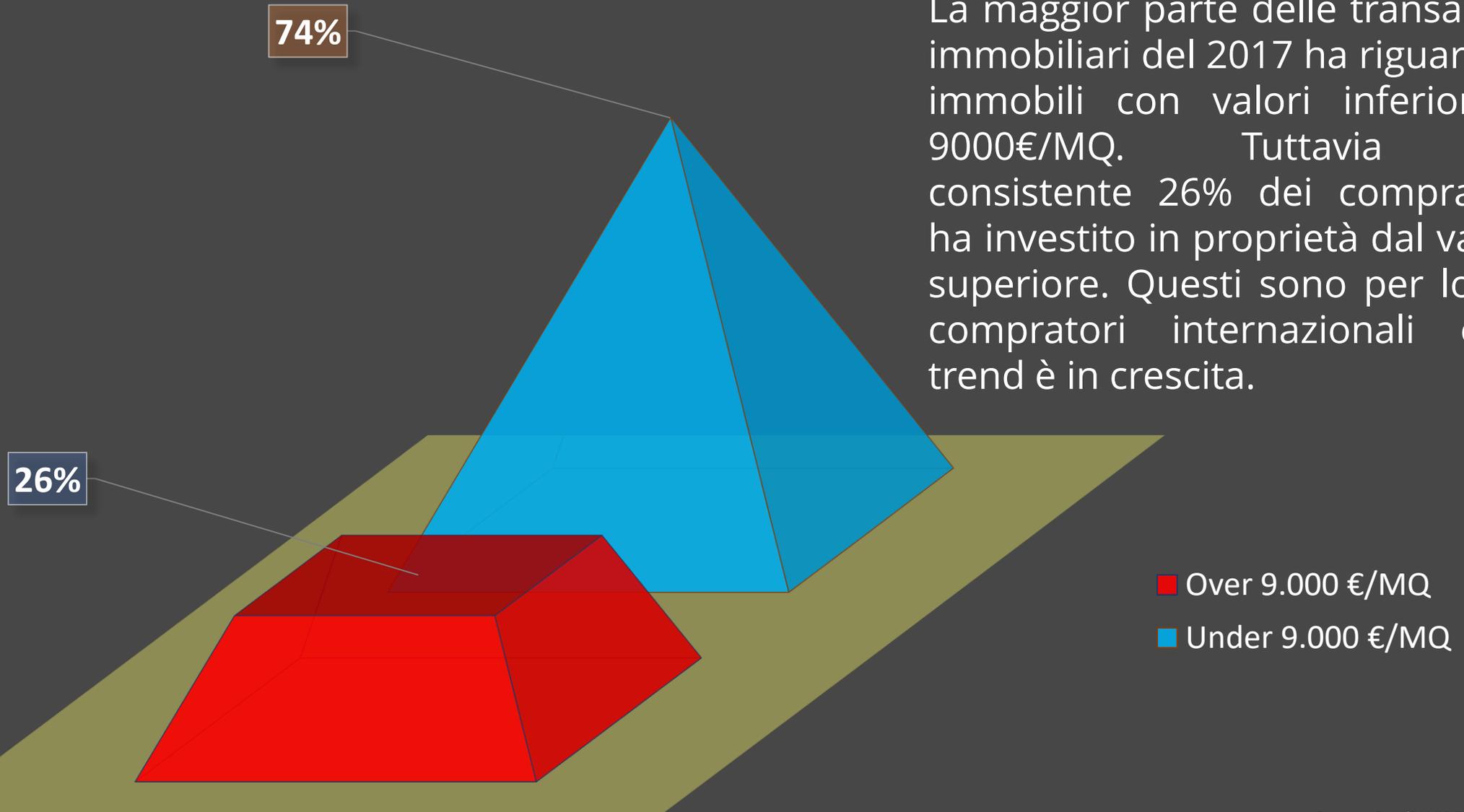
Crescita del Valore degli Immobili per Area 2017



La domanda crescente trova riscontro nell'incremento del numero di transazioni immobiliari del centro città, che superano le 10.000 unità.

Su base annua l'incremento è un notevole 8%, che sarebbe ben maggiore senza considerare l'ultimo trimestre del 2016, in cui la fase positiva ha trovato il suo inizio.

QUOTA DI TRANSAZIONI IMMOBILIARI PER VALORE AL MQ



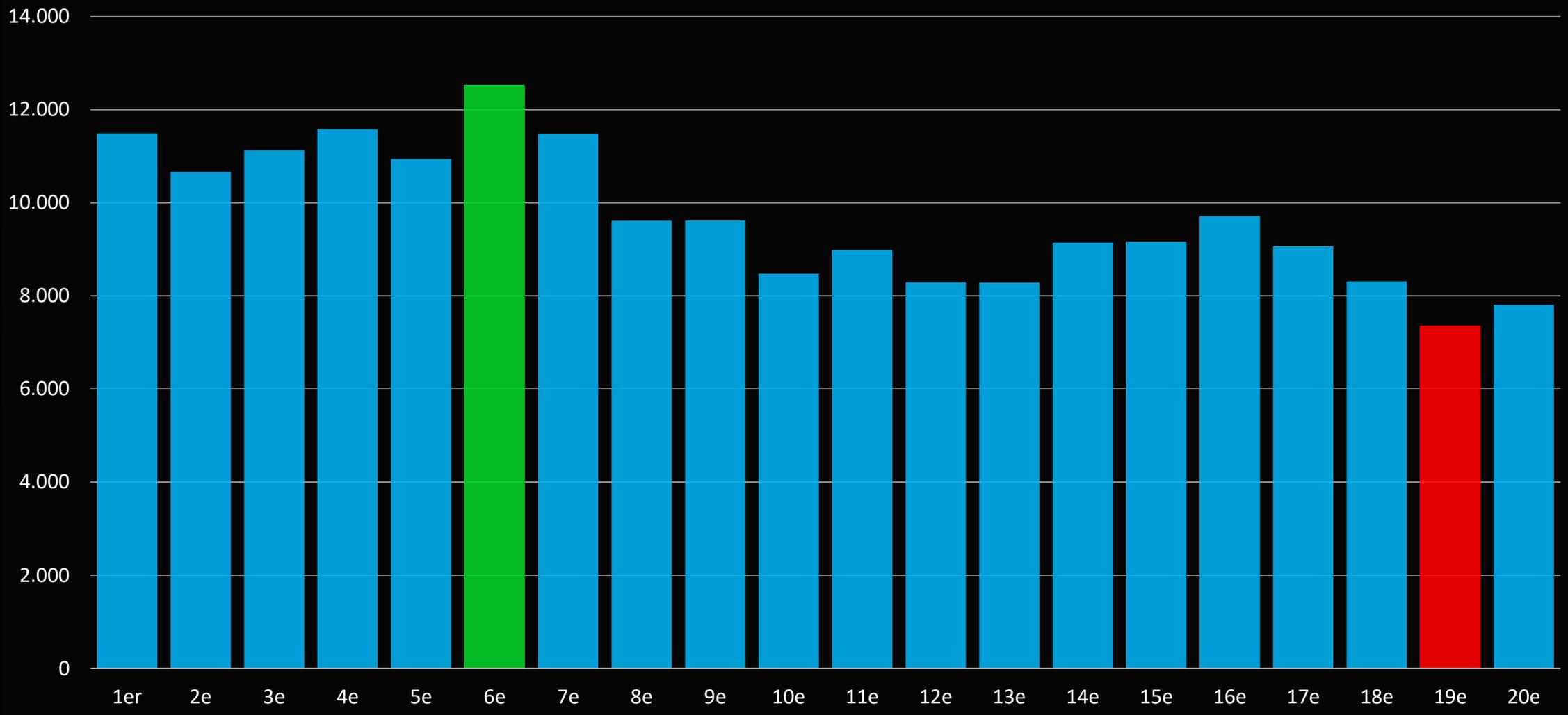
La maggior parte delle transazioni immobiliari del 2017 ha riguardato immobili con valori inferiori ai 9000€/MQ. Tuttavia un consistente 26% dei compratori, ha investito in proprietà dal valore superiore. Questi sono per lo più compratori internazionali e il trend è in crescita.

Il prezzo differisce significativamente tra i vari arrondissement, così come la crescita annua a cui sono soggetti.

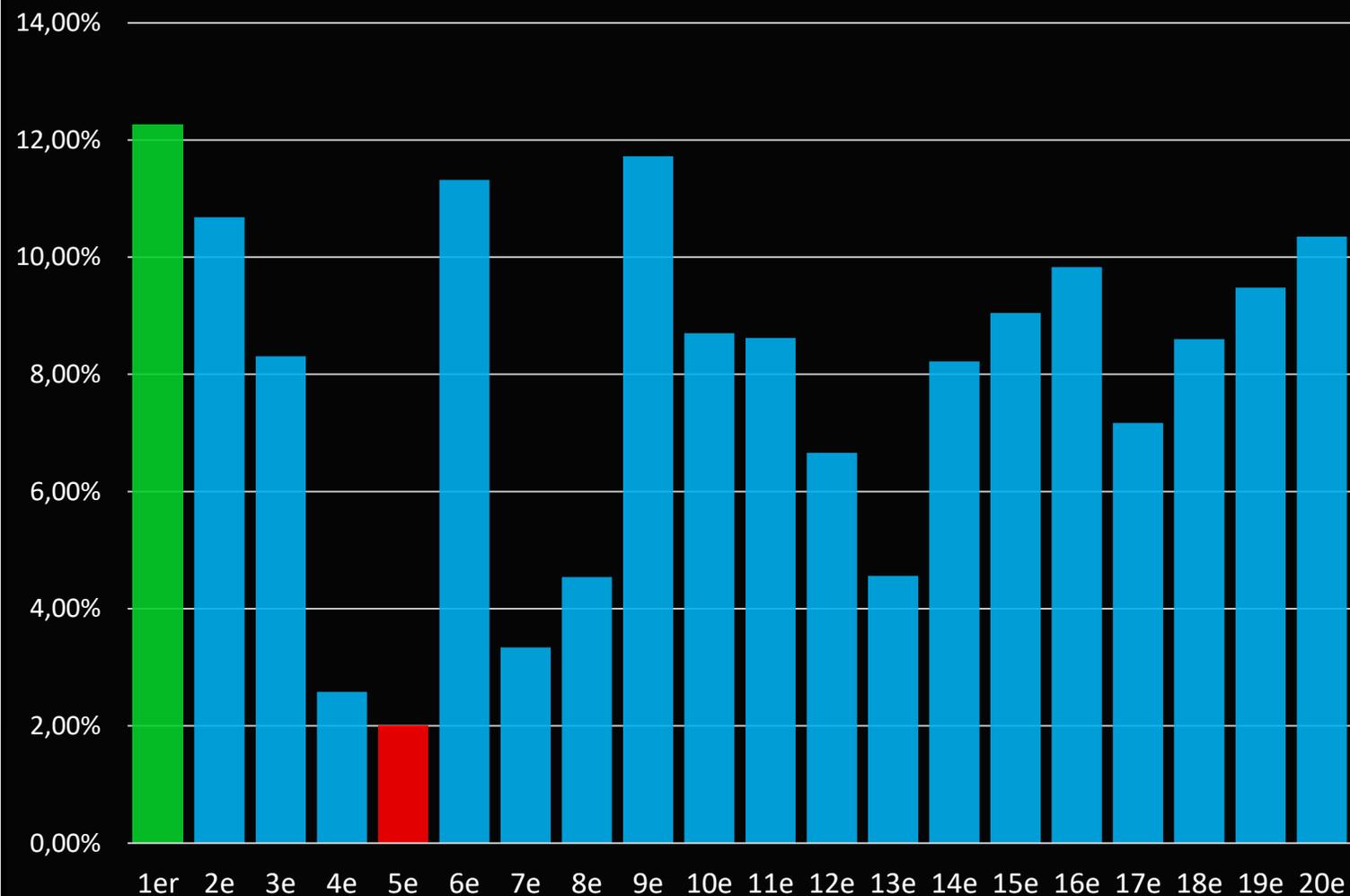
I valori sono più elevati nel 6°, 4°, 1° e 7° arrondissement dove i prezzi medi superano abbondantemente gli **11.000€/MQ**, con **picchi** per le proprietà di lusso nei quartieri più rinomati **superiori ai 30.000 €/MQ**.

Tuttavia mentre il 6° e il 1° si collocano comunque sul podio per quanto riguarda la crescita annua, il 4° e il 7° lasciano il passo ad arrondissement storicamente considerati meno rilevanti. Questo è il risultato di processi di riqualificazione urbana e mercati meno saturi, che sono di maggiore appeal per l'investitore d'oltreoceano.

Prezzo €/MQ per Arrondissement (year-end values)



Incremento dei Prezzi (year-end values)

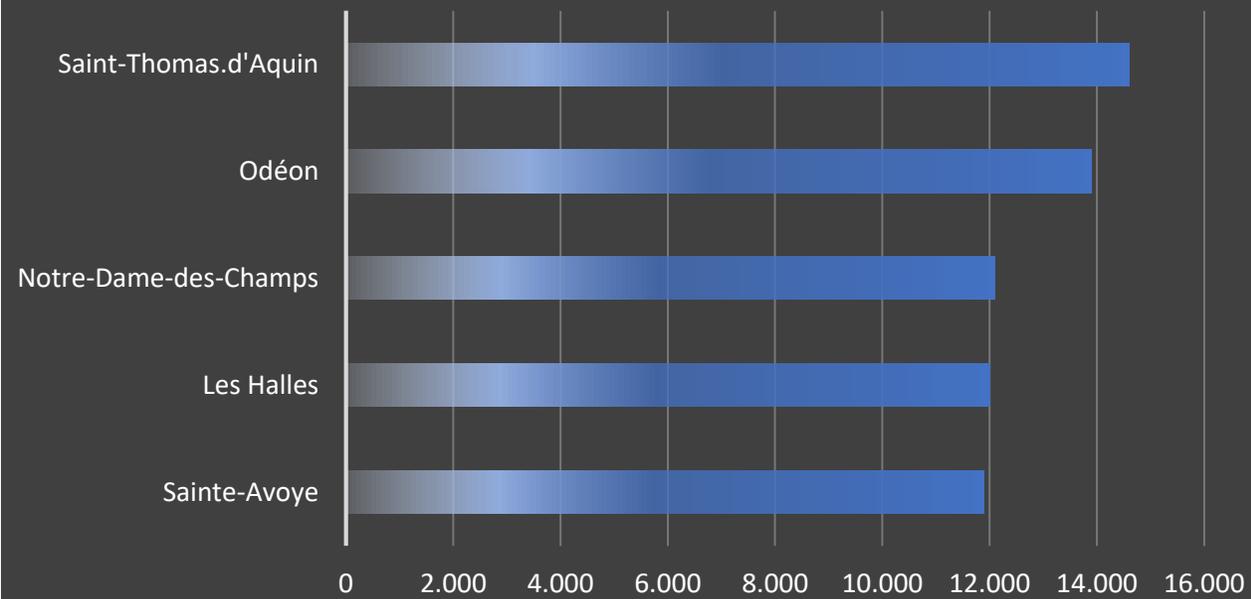


Alcuni arrondissement con prezzi medi al metro quadro tra i più bassi sulla piazza sono un'allettante opportunità per l'investitore che cerchi un **vantaggioso capital gain di medio e lungo periodo**. È il caso del 9°, 20° e 19°, che in quanto ad apprezzamento sorpassano di gran lunga zone più tradizionali quali il 4° e il 5°.

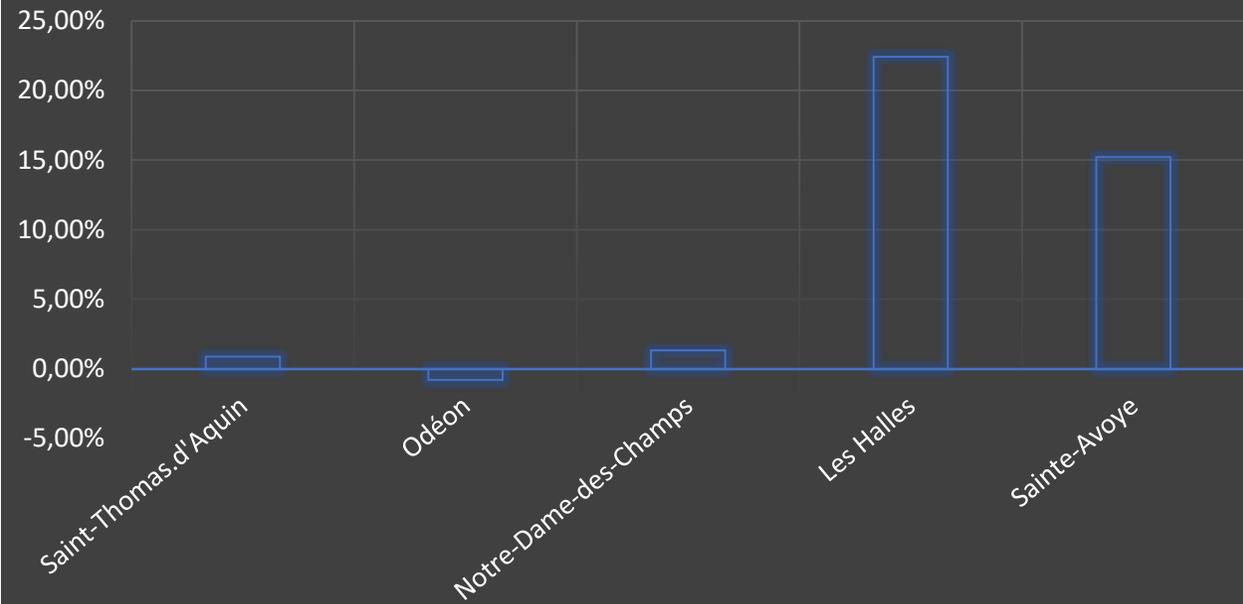
Le aree più costose si trovano negli arrondissement più rinomati e sono quelle di **Saint-Thomas-d'Aquin, Odéon e Notre-Dame-des-Champs**. Tuttavia analizzando un periodo storico di 5 anni si nota come tutte e tre queste zone abbiano goduto di un apprezzamento limitato, se non addirittura negativo.

Diversa è la questione per i quartieri con i valori al metro quadro inferiori, in cui su un ciclo di 5 anni spiccano proprio i più economici: **La Chapelle +32,30% e La Goutte-d'Or +16,92%**.

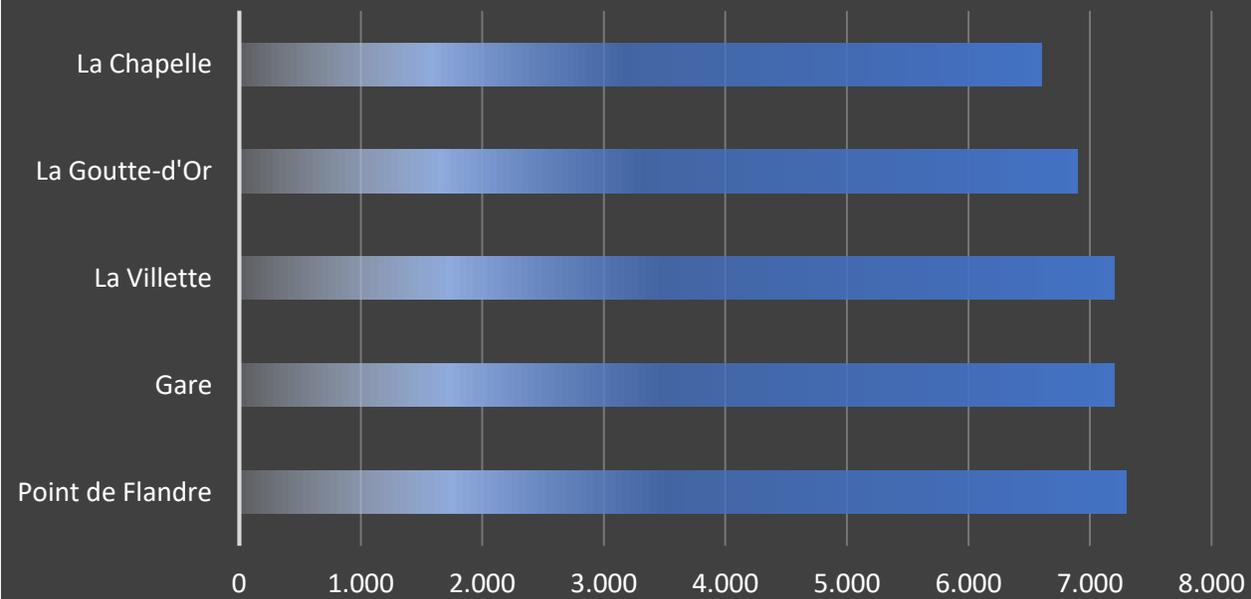
PREZZO MEDIO €/MQ PRIME LOCATIONS



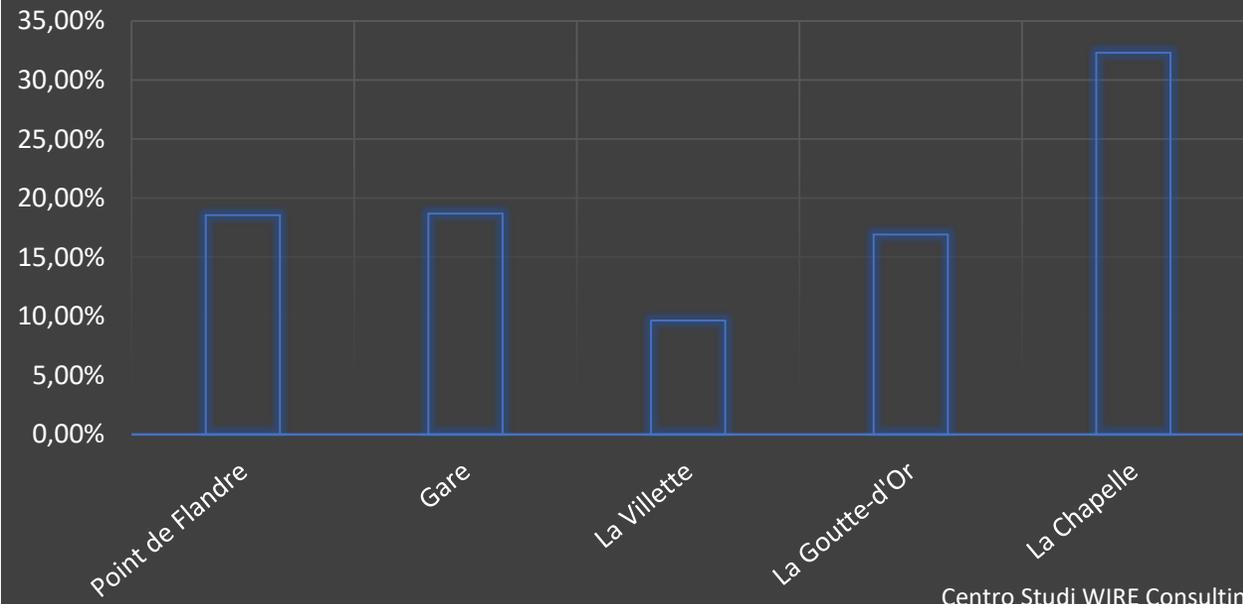
Evoluzione Quinquennale



PREZZO MEDIO €/MQ LOCATIONS MENO COSTOSE



Evoluzione Quinquennale



Il gruppo di acquirenti internazionali più corposo è rappresentato dagli **italiani**, che coprono il **16% del totale degli acquisti immobiliari esteri**. Questi sono seguiti dai **britannici** che rappresentano l'**11%** del totale. Altro trend interessante è rappresentato dalla crescita di **acquirenti USA**, che oggi coprono una quota di circa il **7,5%** degli acquirenti internazionali della «Ville Lumiere».

IL SETTORE DEL LUSO:

Attualmente Parigi appare come una delle capitali europee, che meglio che meglio attira investimenti esteri ingenti sul proprio settore immobiliare di lusso. Compratori cinesi, americani ed europei si stanno infatti riversando sulla città e se nessun altro mercato europeo riuscirà ad accaparrarsi quote consistenti del traffico di capitali, questa potrebbe raggiungere valori al metro quadro paragonabili a quelli di altre città al di fuori dal continente, i cui picchi hanno ormai raggiunto evidenti massimi di medio periodo.

Si veda il lusso di **Hong Kong** con una media di **39.000 €/MQ**, **Tokyo 28.000 €/MQ** e **New York 17.000 €/MQ**.

Se gli investitori esteri continueranno ad uscire da questi mercati, cercando opportunità profittevoli nella storica capitale d'Europa, i prezzi medi al metro quadro per il **settore del lusso** (attualmente circa **13.000 €/MQ**, ma molto variabili) potrebbero subire un **incremento fino al 50%** del valore attuale.

Apprezzamento Atteso 2018 Segmento del Lusso

