

La Ville Lumière

Lo scorso anno si è chiuso con prezzi immobiliari al top per Parigi
Per il 2019 sono attesi ulteriori rialzi nel centro cittadino

DI CENTRO STUDI WIRE CONSULTING

Con questo numero prende il via una serie di articoli mensili sul mercato immobiliare nelle principali città del mondo. A curarlo è **Wire Consulting Italia**, società italiana di consulenza immobiliare internazionale fondata e guidata da **Angelo Cinel**, che è nata con la finalità di seguire investitori italiani privati e istituzionali nell'acquisto di proprietà fuori dal territorio italiano.

Mercato in crescita

Nell'ultimo decennio il mercato immobiliare della Francia è stato soggetto a 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 Emmanuel Macron, gli effetti della Brexit e una sostenuta ripresa economica portano a una rapida ascesa dell'indice dei

prezzi immobiliari francese. L'indice nel 2018 ha raggiunto un nuovo picco, superiore a quello del 2011, vista la crescente domanda da parte di investitori esteri.

Resistente alla crisi

Tutto il mercato immobiliare francese ha giovato della **ripresa post-crisi**, ma il centro di Parigi si pone sicuramente come caso di eccellenza in tal senso, avendo subito un incremento nei valori nettamente superiore alla media. Anche se comparata al mercato dell'Ile-de-France, di cui è locomotiva, Parigi mostra di reggere



Angelo Cinel

valore emotivo delle proprietà, ciò rende l'offerta scarsa.

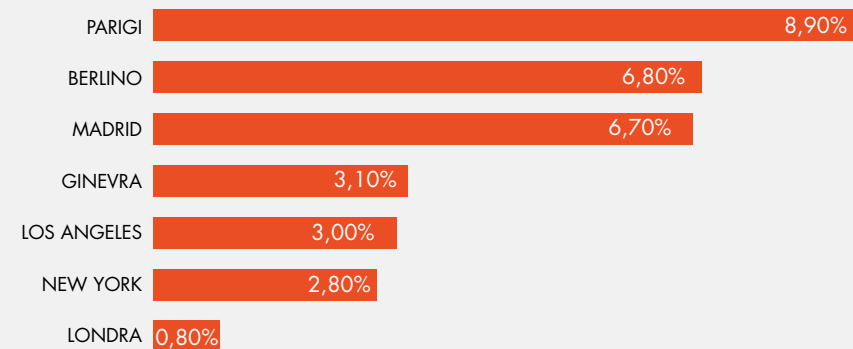
Differenze tra quartieri

I valori sono più elevati nel IV, VI, VII, VIII e I arrondissement dove i prezzi medi superano abbondantemente i 12mila euro al metro quadrato, con picchi per le proprietà di lusso nei quartieri più rinomati superiori ai 30mila euro. 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.

Investitori italiani in testa

Nonostante il crescente interesse da parte di investitori extra-europei, il gruppo di **buyer stranieri** più corposo a Parigi è rappresentato dagli italiani, che coprono il 16% del totale degli acquisti immobiliari esteri: i nostri connazionali si concentrano prevalentemente nel IV, VII, VIII arrondissement. Attualmente Parigi appare una delle capitali europee che maggiormente attirano investimenti esteri ingenti sul proprio settore immobiliare di lusso. Le aree più costose si trovano negli arrondissement più rinomati e sono quelle di Saint-Thomas-d'Aquin, Odéon e Notre-Dame-des-Champs. ▶

APPREZZAMENTO ATTESO 2019 SEGMENTO DEL LUSO



Centro studi Wire Consulting

meglio i cicli recessivi e avanza invece più che proporzionalmente durante quelli espansivi. Oltre a consentire di realizzare cospicui rendimenti di lungo periodo, la capitale rappresenta una solida cassaforte nei momenti di downturn del mercato. Dal picco di 6,401 euro al metro quadrato nel 2008 il mercato è

calato solo nel 2009 e di solo il 2%. Nel 2018 il prezzo medio al metro quadrato è stato di 9.576 euro (+5,5% nel confronto annuo). Le ragioni di tutto ciò sono da riscontrarsi nello **sbilanciato rapporto tra domanda e offerta della città**. Parigi ha pressoché raggiunto i suoi limiti di espansione e al valore di mercato si aggiunge un